

Приложение 1 к Постановлению Администрации
Раменского г.о. от 21.10.2021 №11663
О комплексном развитии территории
жилой застройки ориентировочной площадью 4,56 га,
расположенной по адресу:
Московская область, Раменский г.о.,
р.п. Ильинский, ул. Театральная
и ул. Московская

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ ИЛЬИНСКИЙ
РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЧАСТЬ 1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Мастер-план комплексного развития территории в рабочем поселке Ильинский Раменского городского округа Московской области состоит из следующих частей:

Номер части	Название части
Часть 1	Пояснительная записка
Часть 2	Графические материалы (существующее положение):
Часть 3	Графические материалы (проектное предложение)

СОДЕРЖАНИЕ ЧАСТИ 1

РАЗДЕЛ 1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	5
1.1 Краткое описание территории	5
1.2 Описание существующих систем социального обслуживания населения	13
1.3 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории	15
1.4 Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания	21
РАЗДЕЛ 2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ.....	24
2.1 Сведения о планируемых объектах.....	24
2.2 Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	27
2.3 Сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального строительства и о предельных параметрах разрешенного строительства, а также обоснование необходимости отклонения от установленных видов разрешенного строительства и предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки	28
2.4 Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития	43
2.5 Обоснование необходимости привлечения средств бюджета Московской области и/или бюджета соответствующего городского округа Московской области.....	44
2.6 Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования.....	45
2.7 Сведения о предоставляемой для переселения площади квартир.....	49
2.8 Предложения по развитию систем социального обслуживания	50
2.9 Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения	52
2.10 Предложения по развитию систем транспортного обслуживания	57
2.11 Предложения по благоустройству территории	60
ПРИЛОЖЕНИЯ	68

РАЗДЕЛ 1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Краткое описание территории

Рассматриваемая территория расположена в северо-западной части Раменского городского округа, в границах поселка Ильинский Московской области и состоит из двух участков общей площадью 45 578 кв. м. Участок 1 расположен на улице Московская и имеет площадь 9 780 кв. м. Участок 2 расположен на улице Театральная и имеет площадь 35 798 кв. м. Местоположение территории КРТ отображено на листе «Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта» части 2 настоящего мастер-плана.

На участке 1 расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (см. Постановление Администрации Раменского городского округа Московской области от 01.06.2021 № 5614 и Постановление руководителя Администрации городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области от 08.10.2019 г. №57/1 в Приложении). В отношении участка 1, предполагается осуществление комплексного развития территории жилой застройки (далее – КРТЖЗ) в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса РФ.

Кроме участка 1, в территорию комплексного развития территории жилой застройки, предлагается включить участок 2. Участки 1 и 2 являются несмежными. Необходимость включения в границы КРТЖЗ, свободного участка 2 обусловлено ограниченными размерами участка 1, занятого расселяемыми многоквартирными домами (далее – МКД), и невозможностью построить на нем стартовые МКД для переселения жителей из МКД, подлежащих сносу, и таким образом обеспечить жилищные права граждан при осуществлении КРТЖЗ. Кроме того, на земельном участке 2 планируются к строительству объекты социальной инфраструктуры необходимые для обслуживания жителей переселяемых из МКД, подлежащих сносу.

В соответствии с Законом Московской области № 58/2019-ОЗ от 18 апреля 2019 года «Об организации местного самоуправления на территории Раменского муниципального района» Раменский муниципальный район был упразднён, а все входившие в его состав городские и сельские поселения объединены в единое муниципальное образование – Раменский городской округ.

В соответствии с Генеральным планом городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области, на рассматриваемой территории установлены следующие функциональные зоны: зона многоквартирной жилой застройки (Ж-1), многофункциональная общественно-деловая зона (О-1), зона специализированной общественной застройки (О-2), зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1) (см. рисунки 1.1.1 и 1.1.2).

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в границах территориальной зоны многоквартирной жилой застройки (Ж-1) и в зоне специализированной общественной застройки (О-2) (см. рисунки 1.1.3 и 1.1.4).



Рисунок 1.1.1 – Фрагмент карты функционального зонирования городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области в части участка 1

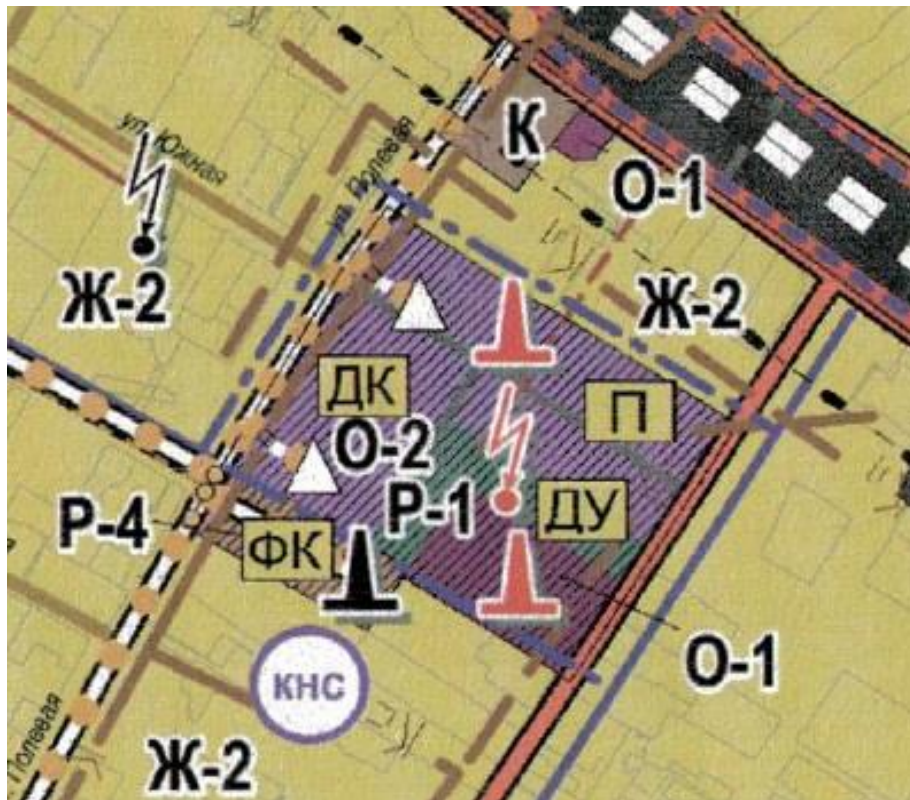


Рисунок 1.1.2– Фрагмент карты функционального зонирования городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области в части участка 2



Рисунок 1.1.3 – Фрагмент карты градостроительного зонирования Раменского городского округа Московской области в части участка 1

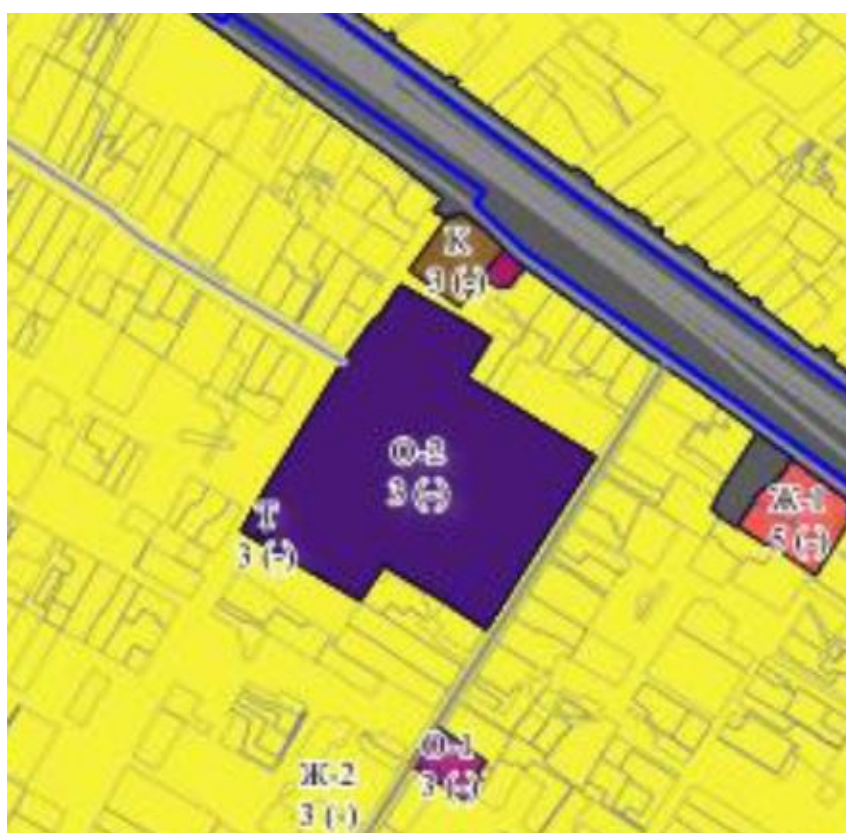


Рисунок 1.1.4– Фрагмент карты градостроительного зонирования Раменского городского округа Московской области в части участка 2

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Московской области (далее РНГП МО) утверждённых Постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015г. № 713/30, рассматриваемая территория расположена в границах Видновско-Подольско-Раменской рекреационно-городской устойчивой системы расселения.

Рассматриваемая территория расположена в 17,5 км от Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД), вблизи автомобильной дороги регионального значения «Родники-Быково-ул. Опаринская» и Казанского направления магистральной железной дороги «Москва (Казанский вокзал) – Ипподром (бывш. 47 км)».

Территория участка 1 граничит:

- с востока – с жилой застройкой по ул.Московская;
- с юга – с ул. Московская;
- с севера – с жилой застройкой по ул. Опаринская;
- с запада – с жилой застройкой по ул. Опаринская.

Территория участка 2 граничит:

- с востока – с ул. Театральная;
- с юга – с жилой застройкой по ул. Театральная и ул. Полевая;
- с севера – с Ритейлом по ул. Праволинейная;
- с запада – с ул. Полевая.

Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, которые входят в границы КРТ, представлен в таблице 1.1.1.

Таблица 1.1.1 - Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, которые входят в границы КРТ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Категория земель земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Правообладатель
Участок 1 - ул. Московская					
1	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	9 780	-	-	-
Участок 2 - ул. Театральная					
1	50:23:0090245:46	34 221	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов здравоохранения	Раменский городской округ Московской области (в соответствии с Распоряжением Правительства Московской области от 09.09.2021 г. №747-РП)

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Категория земель земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Правообладатель
2	Территория, государственная собственность на которую не разграничена (в том числе земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0090245:45 и 50:23:0090245:48)	1 577	-	-	-
ИТОГО:		45 578	-	-	-

Координаты границ КРТ в системе координат МКС 50 (2 зона) представлены в таблице 1.1.2.

Таблица 1.1.2 – Координаты границ КРТ в системе координат МСК-50 (2 зона)

№ точки	Х	У
Участок 1 – ул. Московская		
1	453959,54	2224945,29
2	453964,77	2224937,39
3	453985,89	2224887,43
4	453997,56	2224876,26
5	453973,21	2224848,46
6	453978,95	2224843,31
7	453975,25	2224838,73
8	453971,31	2224834,33
9	453958,98	2224820,84
10	453954,40	2224816,24
11	453953,69	2224815,53
12	453953,48	2224815,73
13	453951,03	2224813,30
14	453949,73	2224815,62
15	453940,83	2224831,45
16	453939,80	2224833,06
17	453931,43	2224846,20
18	453932,25	2224846,59
19	453922,19	2224864,11
20	453908,83	2224888,72
21	453896,98	2224910,44
22	453896,89	2224910,58
23	453882,90	2224935,22
24	453878,62	2224942,98
25	453913,07	2224967,18
26	453903,48	2224983,37

№ точки	X	Y
27	453903,48	2224983,37
28	453914,53	2224990,92
29	453937,53	2224971,13
1	453959,54	2224945,29
Участок 2 – ул. Театральная		
1	453236,06	2225419,26
2	453289,94	2225449,21
3	453293,93	2225451,36
4	453299,20	2225454,52
5	453345,69	2225485,88
6	453344,64	2225487,53
7	453315,00	2225539,75
8	453310,54	2225546,39
9	453304,79	2225554,98
10	453275,28	2225536,57
11	453267,82	2225549,01
12	453262,05	2225558,54
13	453214,96	2225634,49
14	453159,99	2225599,31
15	453110,69	2225568,47
16	453110,56	2225568,67
17	453093,88	2225557,96
18	453092,74	2225557,25
19	453085,60	2225552,71
20	453104,63	2225519,76
21	453127,11	2225481,88
22	453132,76	2225473,21
23	453123,57	2225467,43
24	453114,42	2225461,41
25	453106,84	2225456,43
26	453105,40	2225455,79
27	453127,22	2225422,13
28	453151,25	2225384,10
29	453157,03	2225374,31
30	453165,31	2225379,65
31	453175,83	2225385,47
1	453236,06	2225419,26

На участке 1 (улица Московская) расположена существующая застройка, представленная деревянными двухэтажными домами 1938 года постройки в количестве 2 ед. Площадь квартир составляет 1 047,9 кв. м. Население составляет 62 человека (24 семьи). Жилая застройка, расположенная на участке 1, в соответствии с Постановлением Администрации Раменского городского округа московской области от 01.06.2021 № 5614 и Постановлением руководителя Администрации городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области от 08.10.2019 г. №57/1 является аварийной и планируется под расселение. Кроме того на участке 1 расположены существующие нежилые объекты, которые в соответствии с Письмом Администрации Раменского городского округа Московской области от 13.09.2021 г. № 161-01Исх-15747 находятся в собственности Раменского городского округа. Снос этих объектов будет осуществляться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ.

На участке 2 (на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0090245:46) расположена существующая застройка, представленная кирпичными малоэтажными нежилыми объектами капитального строительства 1936-1946 в количестве 10 ед. Данные объекты на основании Распоряжения Правительства Московской области от 09.09.2021 г. №747-РП находятся в собственности Раменского городского округа Московской области. Снос этих объектов будет осуществляться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ. Кроме того на участке 2 (на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0090245:45) расположен объект капитального строительства, который в соответствии с Письмом Администрации Раменского городского округа Московской области от 13.09.2021 г. № 161-01Исх-15747 находится в собственности Раменского городского округа. Снос этого объекта будет осуществляться лицом, с которым будет заключен договор о КРТ.

В соответствии с Письмом Администрации Раменского городского округа Московской области от 13.09.2021 г. № 161-01Исх-15747:

- при формировании границ КРТ не затронуты права третьих лиц, учтена существующая планировка территории и существующие земельные отношения;
- все существующие объекты в границах КРТ (в том числе на территории, государственная собственность на которую не разграничена) находятся в собственности Раменского городского округа Московской области.

В соответствии с пунктом 2.2.1 Постановления Правительства Московской области от 26.01.2021 № 29/3 в данном случае комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенных территорий, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу.

Перечень существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах рассматриваемой территории, представлены в таблице 1.1.3 и 1.1.4.

Таблица 1.1.3- Перечень объектов капитального строительства, которые входят в границы рассматриваемой территории на участке 1

№ п/п	Адрес	Год постройки	Площадьквартир, кв.м	Этажность
1	Московская область, Раменский городской округ, рабочий поселок Ильинский, улица Московская, д. 3	1938	499,6	2
2	Московская область, Раменский городской округ, рабочий поселок Ильинский, улица Московская, д. 2	1938	548,3	2
ИТОГО			1 047,9	-

Таблица 1.1.4 - Перечень объектов капитального строительства, которые входят в границы рассматриваемой территории на участке 2

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Год постройки	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Этажность
3	50:23:0020106:4890	1949	9,2	1
4	50:23:0020106:1122	1936	9,2	1
5	50:23:0020106:2525	1936	167,3	2
6	50:23:0020106:1121	1936	86,9	1
7	50:23:0020106:6372	1936	712,2	2
8	50:23:0020106:4960	1938	193,6	1
9	50:23:0020106:6371	1938	510	2
10	50:23:0020106:1339	1938	83,5	1
11	50:23:0020106:1338	1936	144,5	2
12	50:23:0020106:2562	1949	135,5	1
ИТОГО			2 051,9	-

Границы квартала жилой застройки №2 (улица Московская) определены в том числе за границами КРТ в целях корректного установления красных линий по существующей улично-дорожной сети. В границы квартала жилой застройки входят земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0090228:1, 50:23:0090228:7, 50:23:0090228:69, 50:23:0090228:66, 50:23:0090228:11 и расположенные на них индивидуальный жилой дом и гаражи.

1.2 Описание существующих систем социального обслуживания населения

В границах рассматриваемой территории объекты социального обслуживания отсутствуют.

В радиусе пешеходной и транспортной доступности от рассматриваемой территории расположены детский сад №84, детский сад №52, средняя общеобразовательная школа №25, средняя общеобразовательная школа №26, средняя общеобразовательная школа №14, ГБУЗ МО Раменская ЦРБ Ильинская поликлиника, Центр кардиологии, стадион «Авангард», площадки для воркаута, детские площадки, пожарная часть №340.

Детский сад №52 расположен по адресу р.п. Ильинский, ул. Опаринская, д. 36. Его проектная мощность – 250 мест, а фактическая наполняемость 271 место на расстоянии 0,8 км от участка 1. Детский сад №84 расположен по адресу п. Быково, ул. Ново-Полевая, дом 7А.

Средняя общеобразовательная школа №25 расположена по адресу р.п. Ильинский, ул. Опаленной Юности, д. 23 на расстоянии 0,9 км от участка 2. Средняя общеобразовательная школа №26 расположена по адресу р.п. Ильинский, ул. Первомайская, д. 15 на расстоянии 1,1 км от участка 2 и 1,5 км от участка 1. Их суммарная проектная мощность – 776 мест, а фактическая наполняемость 888 мест. Средняя общеобразовательная школа №14 расположена по адресу р.п. Быково, ул. Чкалова, д. 2А на расстоянии 0,9 км от участка 2 и 1,7 км от участка 1.

На территории р.п. Ильинский расположены следующие организации дополнительного образования детей:

- МОУДОД Детская музыкальная школа на 427 мест (ул. Октябрьская, д.64);
- детская юношеская спортивная школа на 585 мест – МОУ ДОД Ильинская КДЮСШ «Авангард» (ул. Ленинская, д.66а).

Учреждения культуры представлены домом культуры «Березка» и Ильинской библиотекой на ул. Ленина.

Медицинское обслуживание населения осуществляется Ильинской амбулаторной поликлиникой на 150 посещений в смену.

На территории рабочего поселка Ильинский размещены также объекты медицины, отдыха и туризма, находящиеся в федеральной, региональной и иной собственности. К ним относятся:

- ФГБУЗ «Центральный клинический санаторий для детей с родителями «Малаховка» по ул. Пролетарская;
- реабилитационный центр «Раменское»;
- ГБУЗ г. Москвы «Детский бронхолегочный санаторий № 27 Департамента здравоохранения города Москвы» по ул. Октябрьская;
- оздоровительный комплекс «Раменки» по ул. Советской.

По данным Министерства потребительского рынка и услуг Московской области на территории населенного пункта расположены следующие предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- предприятия розничной торговли – 2.8 тыс. кв. м суммарной торговой площади;
- предприятия общественного питания - емкостью 323 посадочных места;
- предприятия бытового обслуживания, в которых имеются 12 рабочих места.;

Объекты спорта на территории рабочего поселка это: КДЮСШ «Авангард», спортивные площадки 3 шт., футбольное поле, баскетбольные и волейбольные площадки, плавательный бассейн в физкультурно-оздоровительном комплексе б/о «Ласточка».

1.3 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории

Водоснабжение

Основным источником хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения рабочего поселка Ильинский являются артскважины подземных водоносных горизонтов сгруппированные в водозаборные узлы (ВЗУ).

Основным источником водоснабжения населенного пункта являются подземные водоносные горизонты. Забор воды ведется из двух водоносных горизонтов: подольско-мячковского и алексинско-протвинского.

Качество воды подземных источников не соответствует требованиям качества, предъявляемым к воде питьевого назначения по ряду показателей: цветность, мутность и железо. т. е. исходная вода не может использоваться для нужд питьевого водоснабжения без предварительной подготовки.

На территории р.п. Ильинский расположены одни водопроводные очистные сооружения.

Качество очищенной воды соответствует требованиям СанПиН по всем контролируемым показателям.

Насосные станции 1-го подъема – осуществляет подачу воды из скважины на сооружения водоподготовки или непосредственно в водопроводную сеть. В р.п. Ильинский находятся 7 насосных станций 1-гоподъема, из которых три находятся в рабочем состоянии.

Насосная станция 2-го подъема – осуществляет подачу питьевой воды из РПВ в водопроводную сеть.

В системах водоснабжения населенных пунктов р.п. Ильинский имеется одна насосная станция 2-го подъема.

Общая протяженность водопроводных сетей р.п. Ильинский составляет 67 км.

Резерв и дефицит производственных мощностей по источникам водоснабжения определен как соотношение проектного дебита скважин и фактически откачиваемого объема воды (см. таблицу 1.3.1).

Таблица 1.3.1 - Резерв и дефицит производственных мощностей по источникам водоснабжения

№ п/п	Наименование объекта	Производительность, м3/ч		Резерв (+) Дефицит (-) %
		Проектная	Фактическая	
1	ВНС 201	126,00	31,88	295,25
2	ВЗУ 202	63,00	72,87	-13,55
3	ВЗУ 204	Не экспл.	-	-
4	ВЗУ 211	Не экспл.	--	-
5	ВЗУ 220	63,00	18,98	231,98

Как следует из таблицы – источники водоснабжения имеют значительный запас производительности.

Водоотведение

Система водоотведения р.п. Ильинский представляет собой неполный комплекс инженерных сооружений системы водоотведения, осуществляющий следующие функции:

- сбор и транспортировка сточных вод на канализационные очистные сооружения, расположенные в другом населенном пункте;
- транспортировка транзитного расхода других населенных пунктов.

В состав системы централизованного водоотведения р.п. Ильинский входят следующие объекты:

- канализационные насосные станции – 10 ед.;
- трубопроводы – 54 км;
 - в том числе напорные водоводы – 4,5 км;
 - самотечные сети 49,5 км.

Система водоотведения р.п. Ильинский представляет собой сочетание самотечных коллекторов и насосных станций с напорными водоводами.

Услугой централизованного водоотведения охвачено 56,68% от общего количества проживающих в р.п. Ильинский.

Также водоотведение осуществляется с помощью дворовых выгребов. При наличии водоснабжения – сбор сточных вод осуществляется в септики, с последующим периодическим вывозом осадка септиков на КОС при помощи ассенизационных машин.

Кроме того применяются индивидуальные локальные очистные сооружения.

Сточные воды от абонентов р.п. Ильинский направляются на КОС г. Раменское и КОС г. Жуковский.

Все объекты системы водоотведения р.п. Ильинский отвечают требованиям промышленной безопасности, поскольку были запроектированы в соответствии с действующими нормами и требованиями по безопасности.

Управляемость объектов системы водоотведения р.п. Ильинский осуществляется на местном уровне, т. е. имеются автоматические устройства, предотвращающие перегрузку электромоторов. Также на ряде насосных станций осуществляется автоматическая регистрация количества перекаченных сточных вод.

Основное управление оперативной деятельностью системы водоотведения осуществляется из диспетчерской.

Все сточные воды, собираемые в р.п. Ильинский и проходящие транзитом через систему водоотведения р.п. Ильинский, направляются на канализационные очистные сооружения г. Раменское и, после очистки, сбрасываются в водные объекты.

Рабочий поселок Ильинский составляет около 25% от общего количества транспортируемых сточных вод. Более чем 2/3 объема сточных вод проходит через систему водоотведения р.п. Ильинский транзитом.

Объем несанкционированного стока составляет 7,49% и в основном зависит от состояния водоотводящей сети (в т. ч. люков колодцев) и количества выпадающих атмосферных осадков.

Роль фактора загрязнения поверхностным стоком водоприёмников возрастает по мере увеличения интенсивности движения автомобилей, что наблюдается в последнее время.

Подземные и поверхностные воды рабочего поселка Ильинский испытывают интенсивную антропогенную нагрузку. В целях сохранения качества этих вод необходимо существенно улучшить качество сточных вод, формирующих гидрохимическую обстановку на всех водных объектах планируемой территории. Необходимо полностью исключить сброс неочищенного поверхностного стока в водные объекты.

Теплоснабжение

В рабочем поселке Ильинский функционирует система централизованного теплоснабжения. Источники централизованного теплоснабжения и тепловые сети находятся на балансе ОАО «Раменская теплосеть». Эксплуатацию и обслуживание котельных и тепловых сетей на территории поселения осуществляет ОАО «Раменская теплосеть» через свой участок «Ильинская теплосеть».

На территории рабочего поселка Ильинский производственные котельные отсутствуют. В населенном пункте имеется ряд ведомственных котельных, которые осуществляют теплоснабжение одного или группы объектов.

Перечень ведомственных источников теплоснабжения:

- «б/о «Ласточка»;
- «МГТУ им. Баумана» - р.п. Ильинский ул. Баумана, д.2/50. Обслуживает несколько корпусов общежития, КДЮСШ «Авангард» и др;
- «Вокруг света»
- крышная газовая котельная 10-этажного многоквартирного дома по адресу: рабочий поселок Ильинский, ул. Чкалова, д.1 (тариф утвержден для ООО «Управляющая компания «Комфорт» - являются локальными теплоисточниками, и практически не принимают участие в теплоснабжении жилищно-коммунального сектора р.п. Ильинский.

Основным видом топлива для источников централизованного теплоснабжения в населенном пункте является природный газ.

Муниципальные тепловые сети выполнены 2-х и 4-х трубными, преимущественно по закрытой схеме. Суммарная протяженность теплопроводов ориентировочно составляет 16,948км в 2-х трубном исчислении.

Тепловой график сети: 105/70, 95-70°C, при расчетной температуре наружного воздуха $t_{нр}$ (-28) °C.

Техническое состояние теплоэнергетического хозяйства населенного пункта характеризуется незначительным износом основного оборудования и тепловых сетей. Системы теплоснабжения р.п. Ильинский относятся к надежным ($K_{над}=0,89$) системам теплоснабжения. Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки осуществляется от индивидуальных теплоисточников, работающих на газовом и печном топливе.

Метод регулирования отпуска тепловой энергии в тепловых сетях - качественный. Он осуществляется изменением температуры теплоносителя в подающем трубопроводе, в зависимости от температуры наружного воздуха.

Газоснабжение

Газоснабжение потребителей осуществляется с выходных сетей газораспределительной станции ГРС «Раменское» производительностью 134 тыс. м³/час, расположенной севернее посёлка Кратово и запитанной по газопроводу-отводу от КГМО $P \leq 5,5$ МПа диаметром $D = 425$ мм.

Магистральные газопроводы на территории рабочего поселка Ильинский отсутствуют.

С выходных сетей ГРС «Раменское» $P \leq 1,2$ МПа природный газ через ГРП, расположенный в р.п. Кратово, поступает в городскую газораспределительную сеть $P \leq 0,6$ МПа.

Подпитка газораспределительной сети г.п. Ильинский осуществляется через 9 газорегуляторных пунктов (ГРП) и 10 ШГРП.

Система распределения газа между потребителями двухступенчатая, с подачей газа высокого ($P \leq 0,6$ МПа) и низкого ($P < 0,005$ МПа) давлений. Газ высокого давления подается промышленным предприятиям и отопительным котельным. Потребителям жилищного сектора подается газ, в основном, низкого давления.

Согласно СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы» минимально допустимые расстояния до фундаментов зданий и сооружений принимаются:

- от газопроводов высокого давления $P \leq 1,2$ МПа до $\varnothing 300$ мм – 10 м;
- от газопроводов высокого давления $P \leq 0,6$ МПа – 7 м;
- от газопроводов низкого давления $P \leq 0,005$ МПа – 2 м;
- от пунктов редуцирования газа с давлением на вводе до 0,6 МПа – 10 м;
- от пунктов редуцирования газа с давлением на вводе свыше 0,6 МПа – 15 м.

Охранная зона распределительных газопроводов устанавливается на расстоянии 2,0 м (3,0 м) от оси газопроводов, ГРП – 10 м согласно Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, налагаются ограничения (обременения) в пользовании, а именно запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, устраивать свалки и склады, огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, разводить огонь, копать на глубину более 0,3 м.

В границах участка 2 проходит существующий газопровод-отвод к существующей ведомственной котельной. В связи с тем, что котельная подлежит сносу, газопровод-отвод и ГРП, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0090245:48 также подлежит демонтажу. Технические условия на демонтаж должны быть получены на стадии подготовки документации по планировке территории. Демонтаж предусматривается за счет средств застройщика.

В соответствии с письмом филиала АО «Мособлгаз» «Юго-Восток» для планируемых многоквартирных жилых домов на участке 1 и участке 2 имеется техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения.

Электроснабжение

Электроснабжение потребителей в рабочем поселке Ильинский осуществляется от: ПС 110/10 кВ № 309 "Болятино" с двумя трансформаторами по 40МВА. Ведомственная принадлежность подстанции Южные электрические сети ПАО "МОЭСК".

Экспертная оценка протяженности сетей выполнена на основе данных, предоставляемых дочерними компаниями и сетевыми организациями ПАО «Россети» («Российские сети»):

- ЛЭП напряжением 500 и 750 кВ отсутствуют;
- ЛЭП напряжением 220 кВ отсутствуют;
- ЛЭП напряжением 110 кВ отсутствуют;
- ЛЭП напряжением 35 кВ отсутствуют.

По данным «Схемы и программы перспективного развития электроэнергетики Московской области на период 2017–2021 годов», утвержденной постановлением Губернатора Московской области от 07.11.2016 № 468-ПГ, суммарная установленная трансформаторная мощность центров питания составляет 5.3 МВА.

Существующая мощность рабочего поселка Ильинский в соответствии с генеральным планом городского округа Ильинский составляет 6430кВт.

Связь

Основным оператором проводной электросвязи на территории Московской области является компания ОАО «Ростелеком», представленная МЦТЭТ (Межрегиональный Центр технической эксплуатации телекоммуникаций Московской области – Макрофилиал «Москва» ОАО «Ростелеком»).

Оператор связи МРФ «Москва» ОАО «Ростелеком», узел электросвязи рабочего поселка Ильинский, обеспечивают полный набор услуг связи на основе современных технологий:

- телефонизация с выходом на местную, Московскую, междугородную и международную телефонную сети;
- услуги передачи данных, включая высокоскоростной доступ к сети Интернет по технологии ADSL; услуги ISDN, мультимедиа связи и другие.

Выход на сети общего пользования абонентов сельского поселения осуществляется, в основном, через станционные сооружения (АТС, ОПТС, ПС, ПСК) узла электросвязи.

Не смотря на то, что в последнее время население отдаёт предпочтение операторам сотовой связи, которые, как правило, предоставляют полный пакет телекоммуникационных услуг на основе современных технологий, количество неудовлетворённых заявок на установку телефонов остаётся большим.

Сети связи проложены, в основном, в телефонной канализации. Протяженность кабеля в населенном пункте около 34,6 км. Техническое состояние телефонной канализации – удовлетворительное.

Емкость существующей местной телефонной сети 4.7 тыс. номеров. Потребность в телефонных номерах отсутствует.

Сети связи проложены, в основном, в телефонной канализации.

1.4 Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания

Рабочий поселок Ильинский обслуживается двумя видами транспорта – автомобильным и железнодорожным.

Основные внешние связи р.п. Ильинский осуществляются по железнодорожной ветке Рязанского, Казанского направлений и автодорогам регионального значения, проходящим по улицам: Московская, Ухтомского, Октябрьская, Островского, Театральной, Ким и Праволинейной. По ним осуществляется связь с автодорогами – регионального значения - «Москва-Егорьевск-Тума-Касимов (МЕТК), «Москва-Жуковский», «Родники-Быково» - ул. Опаринская», «Кратово-Хрипань» .

Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования в границах населенного пункта составляет – 62,466 км: регионального значения – 12,487км, местного значения – 49,979 км.

Исходя из общей протяженности автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием и площади населенного пункта, плотность сети автомобильных дорог общего пользования составляет – 5,8 км/кв. км.

В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 №713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», таблица №6, расчётный показатель плотности сети автомобильных дорог общего пользования для муниципального образования должен быть не менее 0,53 км/кв.км.

Следовательно, существующая плотность сети автомобильных дорог общего пользования соответствует нормативной.

По территории рабочего поселка Ильинский проходит Рязанское направление Московской железной дороги.

Участок железной дороги четырёхпутный, электрифицированный, имеет автоматическую блокировку.

По данному направлению осуществляются интенсивные пригородные перевозки.

В пределах рабочего поселка Ильинский расположена платформа «Ильинская», оборудованная одной широкой пассажирской платформой. Под железнодорожной платформой через пути имеется пешеходный тоннель.

Вдоль южной границы рабочего поселка Ильинский проходит подъездная ж/д ветка к промпредприятиям г. Жуковского

Общее число маршрутов регулярного сообщения для транспорта общего пользования, выполняющего пассажирские перевозки на территории рабочего поселка Ильинский – 4. Маршруты автобусов №№ 10,11,70 и 76.

Общая протяженность линий общественного пассажирского транспорта в границах населенного пункта – 7,27 км.

Исходя из общей протяженности линий общественного пассажирского транспорта (без учета наложения маршрутов) и площади населенного пункта, плотность сети общественного пассажирского транспорта составляет 0.68 км/кв. км.

В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 24.06.2014 № 491/20 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» расчетная плотность сети общественного пассажирского транспорта для муниципального образования должна быть не менее 0.47 км/кв. км.

Следовательно, существующая плотность сети общественного пассажирского транспорта соответствует нормативной.

Маршруты наземного общественного транспорта в населенном пункте осуществляют подвоз пассажиров между муниципальными образованиями Московской области, а также платформам МЖД, расположенным на территории Московской области.

На территории р.п. Ильинский отсутствуют объекты авиации общего назначения (вертолетные площадки). Для размещения вертолетной площадки на территории р.п. Ильинский отсутствует резерв территории. Вместе с тем, в радиусе 4,4 км (пятиминутная транспортная доступность) от р.п. Ильинский находится аэропорт «Жуковский», что обеспечивает потребность в размещении объектов авиации общего назначения.

Существующий уровень автомобилизации в Раменском городском округе составляет 320 автомашин на 1000 жителей. На территории р.п. Ильинский существует 4500 машино-мест.

Внешние транспортные связи территории КРТ в существующих условиях осуществляются сетью следующих автомобильных дорог и магистральных улиц:

- региональная автомобильная дорога «Родники - Быково - ул. Опаринская»;
- ул. Московская;
- ул. Праволинейная;
- ул. Театральная.

Участок 1 окружен следующими автомобильными дорогами - с юга ул. Московская, с запада автомобильная дорогой регионального значения «Родники – Быково – ул. Опаринская», с юга и востока - безымянные проезды. Участок расположен в пешеходной доступности до существующих остановок общественного транспорта. Ближайшей остановкой общественного транспорта к территории участка является ««Пролетарская улица»» по ул. Московская. Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 70К.

Участок 2 окружен следующими автомобильными дорогами мест: с севера - ул. Праволинейная, с запада - ул. Театральной, с юга и востока - ул. Новостроивская и ул. Полевая. Участок расположен в пешеходной доступности до существующих остановок общественного транспорта. Ближайшей остановкой общественного транспорта к территории участка является «Первомайская улица» по ул. Московская. Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 70К.

В зоне транспортной доступности (в том числе и на общественном транспорте) в пределах 1,3 км от участка «ул. Московская» и на расстоянии 0,3 км от участка «ул. Театральная» находится платформа МЖД станция Ильинская. Время в пути (согласно расписанию движения) до Казанского вокзала – 53 минуты. Время в пути от рассматриваемой территории до станции Раменское – 20 минут, на наземном общественном транспорте (автобусе) - 39 минут.

Для заправки автотранспорта жидким моторным топливом ближайшая автозаправочная станция расположена в г. Жуковский на расстоянии 1,1 км от участка 2 и 1,7 км от участка 1.

В соответствии со Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области территория КРТ не входит в зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры федерального и регионального значения и не входит в зону строительства рельсового скоростного пассажирского транспорта.

РАЗДЕЛ 2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Сведения о планируемых объектах

Мастер-планом предусматривается строительство двух жилых комплексов, нормативно обеспеченных улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, требуемыми площадками благоустройства.

Предусмотрено создание 6 жилых корпусов и 1 встроенного детского сада. Типология застройки - классические многосекционные жилые дома с дворами без машин. Пять жилых домов имеют этажность 4 эт., один жилой дом – пятиэтажный.

Мастер-планом предлагается создание двух жилых кварталов.

Представленные решения позволяют эффективно использовать территорию и создают высокий уровень жизни населения.

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов жилой застройки представлен в таблице 2.1.1.

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов нежилкой застройки представлены в таблице 2.1.2.

Информация об элементах планировочной структуры для жилой застройки представлена в таблице 2.1.3.

Таблица 2.1.1 - Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов жилого назначения

№ п/п.	Наименование ОКС	Этажность	Количество этажей	Количество жилых этажей	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий в ГНС, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, кв. м	Площадь квартир, кв. м	Площадь нежилых помещений, кв. м	Численность населения, чел.
Квартал жилой застройки №1									
1	Жилой многоквартирный дом	4	5 (в том числе подвал)	4	1 495	5 984	3 938	524	141
2	Жилой многоквартирный дом	4	5 (в том числе подвал)	4	1 228	4 912	3 232	142	115
3	Жилой многоквартирный дом	4	5 (в том числе подвал)	4	2 035	8 140	5 356	254	192
4	Жилой многоквартирный дом	4	5 (в том числе подвал)	4	1 514	6 056	3 985	197	142
5	Жилой многоквартирный дом	4	5 (в том числе подвал)	4	1 817	7 268	4 782	242	171
Итого по кварталу жилой застройки №1					8 090	32 360	21 293	1 359	761
Квартал жилой застройки №2									
1	Жилой многоквартирный дом	5	6 (в том числе подвал)	4	1 968	9 840	5 508	1 377	197
Итого по кварталу жилой застройки №2					1 968	9 840	5 508	1 377	197
ВСЕГО					10 058	42 200	26 801	2 736	958

Таблица 2.1.2 - Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов нежилого назначения

№ п/п.	Наименование ОКС	Этажность, эт.	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий в ГНС, кв. м	Мощность, мест
Квартал жилой застройки №1					
1	Встроенное дошкольное образовательное учреждение	1	876	876	65

Таблица 2.1.3 - Информация об элементах планировочной структуры для жилой застройки

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Квартал жилой застройки №1	Квартал жилой застройки №2	ВСЕГО
1	Площадь квартала	кв. м	33 321	14 350	47 671
2	Площадь квартир	кв. м	21 293	5 508	26 801
3	Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий в ГНС, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, кв. м	кв. м	32 360	9 840	42 200
4	Площадь застройки	кв. м	8 090	1 968	10 058
5	Численность населения	чел.	761	197	958
6	Площадь территории нежилых объектов в квартале	кв. м	1 984	0	1 984
7	Процент площади территории нежилых объектов по отношению к площади квартала	%	5,9	0	4,2
8	Расчетная площадь квартала	кв. м	33 321	14 346	47 666
9	Средняя этажность	эт.	4	5	4,2
10	Расчетная плотность застройки	кв. м/га	9 712	6 858	8 853
11	Нормативная плотность застройки	кв. м/га	25 000	25 000	25 000
12	Площадь нежилых помещений в жилых зданиях	кв. м	1 359	1 377	2 736

2.2 Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Перечень образуемых земельных участков представлен в таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1 - Перечень образуемых земельных участков

Условный номер	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Сведения о назначении
Участок 1 – улица Московская			
5	9 780	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Для размещения среднеэтажных многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
Участок 2 – улица Театральная			
1	31 337	2.6 Малоэтажная жилая застройка	Для размещения малоэтажных многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
2	1 984	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Для размещения территории дошкольного образовательного учреждения
3	1 189	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Для размещения пешеходных тротуаров
4	1 288	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Для размещения территории общего пользования с возможностью проезда к существующим земельным участкам

**2.3 Сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и
располагаемых на них объектах капитального строительства и о предельных параметрах
разрешенного строительства, а также обоснование необходимости отклонения от
установленных видов разрешенного строительства и предельных параметров разрешенного
строительства с внесением изменений в утвержденные документы территориального
планирования и правила землепользования и застройки**

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в границах территориальной зоны многоквартирной жилой застройки (Ж-1) и в зоне специализированной общественной застройки (О-2) (см. рисунки 1.1.3 и 1.1.4).

Градостроительные регламенты вышеперечисленных территориальных зон представлены в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1 – Градостроительные регламенты территориальных зон в границах КРТ

Ж-1 – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона многоквартирной жилой застройки Ж-1 установлена для обеспечения условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	30 000*	1 000 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1% 4 эт. - 38,9%	3
2.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	30 000*	1 000 000	5 эт. - 34,8% 6 эт. - 31,5% 7 эт. - 28,8% 8 эт. - 26,5%	3
3.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	30 000*	1 000 000	9 эт. - 24,6% 10 эт. - 23,0% 11 эт. - 21,6% 12 эт. - 20,3% 13 эт. - 19,2% 14 эт. - 18,1% 15 эт. - 17,2% 16 эт. - 16,4% 17 эт. и более - 15,7%	3
4.	Хранение автотранспорта	2.7.1	500 (15)**	20 000 (50)**	75% (100%)**	3 (0)**
			** - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
5.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
6.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	100 000	75%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
18.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	1 000	30 000	50%	3
19.	Религиозное управление и образование	3.7.2	1 000	30 000	50%	3
20.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
21.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
22.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
23.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45% 4 эт. - 41% 5 эт. - 37% 6 эт. - 34% 7 эт. - 31% 8 эт. - 29% 9 эт. - 27% 10 эт. - 25% 11 эт. - 24% 12 эт. - 22% 13 эт. - 21% 14 эт. - 20% 15 эт. - 19% 16 эт. - 18% 17 эт. и более - 17%	3
24.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
25.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
7.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	100	100 000	75%	3
8.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
9.	Дома социального обслуживания	3.2.1	500	100 000	60%	3
10.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	500	100 000	60%	3
11.	Оказание услуг связи	3.2.3	500	100 000	60%	3
12.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
13.	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	3.4.1	100	100 000	60%	3
14.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
15.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
16.	Объекты культурно- досуговой деятельности	3.6.1	1 000	100 000	50%	3
17.	Религиозное использование	3.7	1 000	30 000	50%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
26.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	1 000	100 000	75%	3
27.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	1 000	100 000	75%	3
28.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
29.	Автомобильный транспорт	7.2	Не подлежит установлению			
30.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не подлежит установлению			
31.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
32.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
33.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
34.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется			
35.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется			

* - не распространяется на земельные участки, формируемые под существующими многоквартирными жилыми домами, а определяется проектом межевания территории

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1***	500	500 000	40%	3
2.	Общежития	3.2.4	500	100 000	60%	3
3.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	100 000	50%	3
4.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
5.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
6.	Государственное управление	3.8.1	1 000	100 000	60%	3
7.	Представительская деятельность	3.8.2	1 000	100 000	60%	3
8.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
9.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
10.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Не подлежит установлению		50%	3
11.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
12.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
13.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
14.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	5 000	100 000	55%	3
15.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	500	10 000	60%	3
16.	Автомобильные мойки	4.9.1.3	1 000	10 000	45%	3
17.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
18.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	1 000	100 000	75%	3

*** - земельный участок предназначен для возведения одного жилого дома, а также размещения вспомогательных построек, необходимых для его обслуживания, а именно: индивидуальных гаражей и хозяйственных построек

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

О-1 – МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	100 000	75%	3
3.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	100	100 000	75%	3
4.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
5.	Дома социального обслуживания	3.2.1	500	100 000	60%	3
6.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	500	100 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
7.	Оказание услуг связи	3.2.3	500	100 000	60%	3
8.	Общежития	3.2.4	500	100 000	60%	3
9.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
10.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	100	1 000 000	60%	3
11.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
12.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
13.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
14.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
15.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	1 000	100 000	50%	3
16.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
17.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	1 000	200 000	50%	3
18.	Религиозное управление и образование	3.7.2	1 000	200 000	50%	3
19.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
20.	Государственное управление	3.8.1	1 000	100 000	60%	3
21.	Представительская деятельность	3.8.2	1 000	100 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
22.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
23.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
24.	Проведение научных исследований	3.9.2	2 500	100 000	60%	3
25.	Проведение научных испытаний	3.9.3	2 500	100 000	60%	3
26.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
27.	Приюты для животных	3.10.2	1 000	100 000	60%	3
28.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
29.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Не подлежит установлению		50%	3
30.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
31.	Магазины	4.4	100	10 000	50%	3
32.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
33.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
34.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45% 4 эт. - 41% 5 эт. - 37% 6 эт. - 34%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
					7 эт. - 31% 8 эт. - 29% 9 эт. - 27% 10 эт. - 25% 11 эт. - 24% 12 эт. - 22% 13 эт. - 21% 14 эт. - 20% 15 эт. - 19% 16 эт. - 18% 17 эт. и более - 17%	
35.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
36.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	5 000	100 000	55%	3
37.	Служебные гаражи	4.9	1 000	20 000	75%	3
38.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 000	10 000	45%	3
39.	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	1 000	10 000	45%	3
40.	Автомобильные мойки	4.9.1.3	1 000	10 000	45%	3
41.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	1 000	10 000	45%	3
42.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
43.	Спорт	5.1	1000	100000	75%	3
44.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	1 000	100 000	75%	3
45.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	1 000	100 000	75%	3
46.	Спортивные базы	5.1.7	1 000	100 000	75%	3
47.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
48.	Автомобильный транспорт	7.2	1 000	100 000	40%	3
49.	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	1 000	100 000	40%	3
50.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	1 000	100 000	40%	3
51.	Трубопроводный транспорт	7.5	Не подлежит установлению			
52.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению			
53.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
54.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
55.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется			
56.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Связь – 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	500 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
2.	Цирки и зверинцы	3.6.3	1 000	100 000	50%	3
3.	Проведение азартных игр	4.8.2	5 000	100 000	55%	3
4.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	1 000	10 000	45%	3
5.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	1 000	100 000	75%	3
6.	Водный спорт	5.1.5	1 000	100 000	75%	3
7.	Авиационный спорт	5.1.6	1 000	100 000	75%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
8.	Склады	6.9	1000	50000	60%	3
9.	Научно-производственная деятельность	6.12	5 000	1 000 000	45%	3

Показатели по параметрам застройки зоны О-1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Анализ необходимости осуществления мероприятий по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории

Для реализации мероприятий, предложенных настоящим мастер-планом, в дальнейшем требуется обеспечить внесение изменений:

- в генеральный план Раменского городского округа Московской области, в части изменения функционального зонирования и расположения объектов местного значения в отношении территории КРТЖЗ.

- в правила землепользования и застройки Раменского городского округа Московской области, в части изменения градостроительного зонирования и градостроительных регламентов в отношении территории КРТЖЗ.

2.4 Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития

С учетом последующего внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования Раменского городского округа, в границы территории комплексного развития не требуется включение земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития.

2.5 Обоснование необходимости привлечения средств бюджета Московской области и/или бюджета соответствующего городского округа Московской области

В соответствии с письмом Администрации Раменского городского округа Московской области от 18.10.2021 №161-01ИСХ-18051 в проекте Генерального плана Раменского городского округа Московской области на территории кадастрового квартала 50:23:0090255 запланировано создание общеобразовательного учреждения мощностью 400 мест и площадью территории около 2,2 га. Учитывая высокую социальную значимость вопросов по сокращению существующего дефицита мест в образовательных учреждениях п. Ильинский (215 мест) и расселению аварийного жилого фонда Администрации Раменского городского округа Московской области ходатайствует о внесении в государственную программу Московской области «Строительство объектов социальной инфраструктуры» мероприятий по проектированию и строительству школы на 400 мест в п. Ильинский. Раменский городской округ гарантирует софинансирование вышеуказанных мероприятий в соответствии с Распоряжением Министерства экономики и финансов Московской области №24РВ-47 от 14.05.2021.

В соответствии с письмом Администрации Раменского городского округа Московской области от 26.10.2021 №161-01ИСХ-18639 до момента ввода в эксплуатацию школы на 400 мест, планируемую к размещению на территории кадастрового квартала 50:23:0090255, а также в случае не включения ее в государственную программу Московской области «Строительство объектов социальной инфраструктуры», жители планируемой жилой застройки будут обеспечены местами на обучение по программам начального, основного и среднего образования в МОУ Ильинская СОШ №25, МОУ Ильинская СОШ №26 и МОУ Быковская СОШ №14 в соответствии с создаваемой потребностью.

2.6 Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования

В соответствии с п.10.1 РНГП МО для проектирования территорий в рамках комплексного развития территории в целях расселения ветхого и аварийного жилья не применяется регулирование предельной этажности многоквартирной жилой застройки, если это не предусмотрено регламентами регулирования зон с особыми условиями использования территории. В данном проекте этажность многоквартирных жилых домов принята от 4 до 5 этажей.

В соответствии с п.10.2 РНГП МО плотность застройки жилого квартала принимается до 25 000 кв. м/га. В данном проекте плотность застройки жилых кварталов находится в пределах от 6 858 кв. м/га до 9 712 кв. м/га для каждого жилого квартала. Коэффициент застройки не нормируется.

В соответствии с п.10.3 РНГП МО предусматривается дифференцированный подход к определению в потребности мест в общеобразовательных организациях (школах) в диапазоне от 126 до 135 мест на 1000 жителей. В данном проекте потребность в местах общеобразовательных организациях (школах) принята 135 мест на 1000 жителей.

Расчет требуемого количества объектов социального обслуживания представлен в таблице 2.6.1.

Таблица 2.6.1 - Расчет требуемого количества социальных объектов

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП МО	Требуется для расчетного населения (958 чел.)	Нормативная пешеходная доступность от мест проживания, не более, км	Принято мастер-планом	Максимальная фактическая пешеходная доступность от мест проживания, км
1	Дошкольные образовательные учреждения	65 мест на 1 тыс. чел	63	0,8	Встроенное ДООУ на 65 мест на участке 2 и предоставление мест в ДООУ №52 (в соответствии с письмом Администрации)	0,8
2	Общеобразовательные учреждения	135 мест на 1 тыс. чел	129	1,5	Предоставление мест в СОШ №25, №26, №14 и строительство СОШ на основании генерального плана (в соответствии с письмом Администрации)	1,5
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	17,75 посещений в смену на 1 тыс.	17	1,0	Обеспечение за счет существующей поликлиники (в	1,0

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП МО	Требуется для расчетного населения (958 чел.)	Нормативная пешеходная доступность от мест проживания, не более, км	Принято мастер-планом	Максимальная фактическая пешеходная доступность от мест проживания, км
		чел			соответствии с письмом Администрации)	
4	Стационары	8,1 койко- мест на 1 тыс. чел	6	-	Обеспечение за счет существующего стационара (в соответствии с письмом Администрации)	-
5	Аптеки	60-70 кв.м на 1 тыс. чел	57	0,5	57 кв. м на первых этажах жилых зданий в границах КРТ	0,1
6	Объекты торговли	1 530 кв.м на 1 тыс. чел	1 466	0,5	1 466 кв. м на первых этажах жилых зданий в границах КРТ	0,1
7	Предприятия общественного питания	40 посадоч- ных мест на 1 тыс. чел	38	0,5	38 посадочных мест на первых этажах жилых зданий в границах КРТ	0,1
8	Бытовые услуги	10,9 раб. места на 1 тыс. чел	10	0,5	10 рабочих мест на первых этажах жилых зданий в границах КРТ	0,1
9	Спортивные залы	106 кв.м на 1 тыс. чел	102	-	102 кв. м на первых этажах жилых зданий в границах КРТ и за счет существующих спортивных залов (в соответствии с письмом Администрации)	-
10	Плоскостные спортивные сооружения	948,3 кв.м на 1 тыс. чел	909	0,5	914 кв. м в границах КРТ	0,2
11	Многофункци- ональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению	40 кв.м на 2 тыс. чел	19	-	19 кв. м на первых этажах жилых зданий в границах КРТ	-
12	Пункт охраны правопорядка (помещение участкового	1 участковый на 2,8-3 тыс. чел. 20	1	-	45 кв. м на первых этажах жилых зданий в границах КРТ	-

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП МО	Требуется для расчетного населения (958 чел.)	Нормативная пешеходная доступность от мест проживания, не более, км	Принято мастер-планом	Максимальная фактическая пешеходная доступность от мест проживания, км
	уполномоченной полиции)	кв.м на 1го участко- вого (но не менее 45 кв.м)				
13	Раздаточный пункт молочной кухни	6 кв.м на 1 тыс. чел	6	0,5	6 кв. м на первых этажах жилых зданий в границах КРТ	0,1
14	Рабочие места	500 раб. мест на 1 тыс. чел	479	-	149 рабочих мест на первых этажах жилых зданий в границах КРТ и 330 рабочих мест за счет свободных вакансий в Центре занятости (в соответствии с письмом Администрации)	-
15	Озеленение территории	7,9 кв.м на 1 чел	7 568	-	7 568 кв. м в границах КРТ	-

Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта представлен в таблице 2.6.2.

Таблица 2.6.2 - Расчет требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Жилой квартал №1	Жилой квартал №2	ВСЕГО
1	Площадь квартир	кв. м	21 293	5 508	26 801
2	Численность населения	чел.	761	197	958
3	Требуемое количество машино-мест для постоянного хранения автотранспорта для данной численности населения	м/м	244	63	307
4	Требуемое количество машино-мест для временного хранения автотранспорта для данной численности населения	м/м	49	13	62
5	Требуемое количество приобъектных машино-мест	м/м	23	23	46
5	Требуемое количество машино-мест хранения автотранспорта всего	м/м	316	99	415
6	Требуемое количество машино-мест в границах квартала	м/м	61	16	77
7	Фактическое количество машино-мест в границах кварталов	м/м	312	114	426
9	- в том числе на открытых автостоянках	м/м	312	114	426
10	- в том числе для постоянного хранения автотранспорта	м/м	244	63	307
11	- в том числе для временного хранения автотранспорта	м/м	45	28	73
12	- в том числе приобъектные	м/м	23	23	46

2.7 Сведения о предоставляемой для переселения площади квартир

Технико-экономические показатели существующей жилой застройки представлены в таблице 2.7.1.

Таблица 2.7.1 – Технико-экономические показатели расселяемой существующей жилой застройки

№ п/п	Адрес	Год постройки	Площадь квартир, кв.м	Этажность
1	Московская область, Раменский городской округ, рабочий поселок Ильинский, улица Московская, д. 3	1938	499,6	2
2	Московская область, Раменский городской округ, рабочий поселок Ильинский, улица Московская, д. 2	1938	548,3	2
ИТОГО			1 047,9	-

В соответствии с пунктом 5.3.1 РНГП МО при реализации договоров о развитии застроенной территории или при переселении граждан из ветхих и аварийных жилых домов в пределах одного населенного пункта при разработке документации по планировке территории или проектной документации объектов жилого назначения, переселяемое из ветхого или аварийного фонда население суммируется с расчетным прибывающим населением для определения потребности в площади придомовой территории и местах хранения автотранспорта.

Расчет предоставляемой для переселения площади квартир осуществляется по формуле:

Предоставляемая для переселения площадь квартир = $S_{\text{кв сносимых}} \times 1,3$, где

$S_{\text{кв сносимых}}$ - сумма площадей квартир в жилых домах, подлежащих сносу и расселению, 1,3 - повышающий коэффициент.

Сумма площадей квартир в жилых домах, подлежащих сносу, равна 1 047,9 кв. м. Переселение требуется для 24 семей, проживающих в этих домах.

Предоставляемая для переселения площадь квартир = $1\,047,9 \times 1,3 = 1\,362,3$ кв. м.

2.8 Предложения по развитию систем социального обслуживания

Реконструкция существующих объектов социального обслуживания с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов, мастер-планом не предусматривается.

Обеспечение планируемой застройки местами в поликлиниках предусматривается за счет существующих амбулаторно-поликлинических учреждений на территории Раменского городского округа, а именно ГБУЗ МО Раменская ЦРБ Ильинская поликлиника по ул. Первомайская д 10 (подтверждается письмом Администрации Раменского городского округа Московской области, которое представлено в Приложениях).

В соответствии с письмом Администрации Раменского городского округа Московской области от 18.10.2021 №161-01ИСХ-18051 в проекте Генерального плана Раменского городского округа Московской области на территории кадастрового квартала 50:23:0090255 запланировано создание общеобразовательного учреждения мощностью 400 мест и площадью территории около 2,2 га. Учитывая высокую социальную значимость вопросов по сокращению существующего дефицита мест в образовательных учреждениях п. Ильинский (215 мест) и расселению аварийного жилого фонда Администрации Раменского городского округа Московской области ходатайствует о внесении в государственную программу Московской области «Строительство объектов социальной инфраструктуры» мероприятий по проектированию и строительству школы на 400 мест в п. Ильинский. Раменский городской округ гарантирует софинансирование вышеуказанных мероприятий в соответствии с Распоряжением Министерства экономики и финансов Московской области №24РВ-47 от 14.05.2021.

Схема местоположения планируемого общеобразовательного учреждения представлена на рисунке 2.8.1.

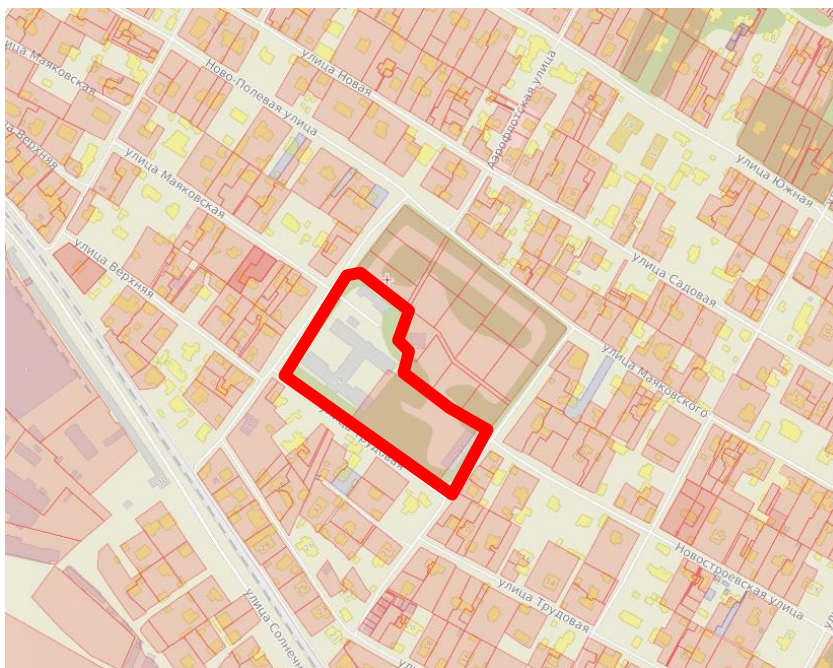


Рисунок 2.8.1 – Местоположение планируемого общеобразовательного учреждения

Фактическое расстояние от планируемой школы до планируемых жилых домов на участке 2 составляет 0,6 км, на участке 1 – 0,9 км.

В соответствии с письмом Администрации Раменского городского округа Московской области от 26.10.2021 №161-01ИСХ-18639 до момента ввода в эксплуатацию школы на 400 мест, планируемую к размещению на территории кадастрового квартала 50:23:0090255, а также в случае не включения ее в государственную программу Московской области «Строительство объектов социальной инфраструктуры», жители планируемой жилой застройки будут обеспечены местами на обучение по программам начального, основного и среднего образования в МОУ Ильинская СОШ №25, МОУ Ильинская СОШ №26 и МОУ Быковская СОШ №14 в соответствии с создаваемой потребностью.

Всего требуется обеспечить 129 мест в школах. Доставка детей до СОШ будет осуществляться автобусами. Транспортные средства будут закуплены за счет Застройщика и переданы Администрации Раменского городского округа Московской области.

Нормативная потребность в местах в дошкольных образовательных учреждениях для планируемого населения на участке 1 составляет 13 мест, на участке 2 – 50 мест.

Настоящим мастер-планом предлагается размещение одного встроенного дошкольного образовательного учреждения на 65 мест а участке 2.

В части обеспечения местами в дошкольных образовательных учреждениях для планируемого населения на участке 1 предусматривается предоставление 16 мест в ДОУ №52, расположенном по адресу ул. Опаринская, д. 36 (подтверждается письмом Администрации Раменского городского округа Московской области от 09.09.2021 № 161-01Исх-15576, которое представлено в Приложении). ДОУ № 52 расположен на расстоянии 800 метров от участка 1. В соответствии с п. 2.1.2 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28.09.2020 №28 расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного образования до жилых зданий в условиях стесненной городской застройки должно быть не менее 800 метров.

Требуемые места в ДОУ №52 будут обеспечены путем перераспределения мест в детских садах за счет планируемого ДОУ на 65 мест на участке 2.

Таким образом, в настоящее время свободные места в ДОУ №52 отсутствуют, но будут обеспечены не позднее 2 кварталов после ввода в эксплуатацию планируемых жилых домов на участке 2.

Нормативная потребность в местах в дошкольных образовательных учреждениях для планируемого населения на участке 1 и на участке 2 полностью обеспечивается за счет мероприятий, указанных выше.

Обеспечение жителей спортивными комплексами и залами предусматривается в СК «Авангард», расположенном на ул. Ленинская.

Расчет требуемого количества социальных объектов выполнен в соответствии с РНГП МО и представлен в таблице 2.5.1. Перечень и технико-экономические показатели планируемых социальных объектов представлен в таблице 2.1.2.

2.9 Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения

Строительство, всех сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, необходимых для реализации проекта комплексного развития территории, предусматривается за счет средств застройщика.

Водоснабжение

На участке 1 предусматривается централизованное водоснабжение от существующих водопроводных сетей, запитанных от 4-х ВЗУ: ВЗУ №202 (ул. Островского), ВЗУ № 204 (ул. Спортивная, д. 29), ВЗУ № 211 (ул. 40 лет Октября) и ВНС № 201 (ул. Краснознаменная). Также предусматривается строительство кольцевого участка водопроводных сетей $L \approx 1,0$ км с присоединением к существующему водопроводу, проходящему вдоль ул. Советская.

На участке 2 предусматривается водоснабжение от существующих водопроводных сетей, запитанных от ВНС №220 (ул. Опаленной юности). Также предусматривается строительство кольцевого участка водопроводных сетей $L \approx 0,7$ км с присоединением к существующим водопроводным сетям, проходящим вдоль улиц Театральная и Пушкина.

Водоотведение

На участке 1 предусматривается централизованное водоотведение хозяйственно-бытовых стоков с присоединением к ранее запроектированному Генеральным планом г.п. Ильинский Раменского муниципального района Московской области самотечному коллектору хозяйственно-бытовой канализации $L \approx 1,5$ км, проходящему вдоль улицы Московская, далее через КНС №207 (школа №26) и КНС №204 на КОС г. Раменское.

На участке 2 предусматривается централизованное водоотведение хозяйственно-бытовых стоков с присоединением к существующему самотечному коллектору хозяйственно-бытовой канализации, проходящему вдоль улицы Театральная, далее через КНС №204 (ул. Театральная) на КОС г. Раменское.

На участке 1 предусматривается организация сбора поверхностного стока закрытой системой самотечных коллекторов дождевой канализации с присоединением к ранее запроектированному закрытому Генеральным планом р.п. Ильинский Раменского муниципального района Московской области самотечному коллектору дождевой канализации, проходящему вдоль ул. Московской, с последующей транспортировкой на ранее запроектированные закрытые очистные сооружения поверхностного стока в районе ул. Солнечная.

На участке 2 предусматривается организация сбора поверхностного стока закрытой системой самотечных коллекторов дождевой канализации с присоединением к ранее запроектированному Генеральным планом р.п. Ильинский Раменского муниципального района Московской области закрытому самотечному коллектору дождевой канализации, проходящему вдоль ул. Полевой, с последующей транспортировкой на ранее запроектированные закрытые очистные сооружения поверхностного стока в районе ул. Солнечная.

Теплоснабжение

На участке 1 предусматривается централизованное теплоснабжение от существующих тепловых сетей квартальной котельной «Ильинская», производительностью 30 Гкал/ч.

На участке 2 предусматривается теплоснабжение от автономных теплоисточников – встроенно-пристроенных, или крышных газовых котельных мощностью до 3 МВт.

Газоснабжение

На участке 1 предусматривается использование природного газа на нужды пищевого приготовления в жилых домах. Газификация планируется от существующего газопровода высокого давления II категории ($P \leq 0,6$ МПа), проходящего по улице Советской со строительством газорегуляторного пункта $P_{вх}/P_{вых}=0,6/0,003$ МПа.

На участке 2 предусматривается использование природного газа на нужды пищевого приготовления в жилых домах и производства тепловой энергии автономными котельными. Газификация планируется от существующего газопровода высокого давления II категории ($P \leq 0,6$ МПа), проходящего по улице Полевой со строительством газорегуляторного пункта $P_{вх}/P_{вых}=0,6/0,003$ МПа.

Электроснабжение

На участке 1 предусматривается электроснабжение от существующих распределительных сетей напряжением 10/0,4 кВ (РТП-8), запитанных от электроподстанции напряжением 110/10/6 кВ ПС № 309 «Болятино» ПАО «МОЭСК» с установленной мощностью 2х63 МВА. Сооружение трансформаторной подстанции напряжением 10/0,4 кВ с установленной мощностью 2х250 кВА.

На участке 2 предусматривается электроснабжение от существующих распределительных сетей напряжением 10/0,4 кВ (РТП-8), запитанных от электроподстанции напряжением 110/10/6 кВ ПС № 309 «Болятино» ПАО «МОЭСК» с установленной мощностью 2х63 МВА. Сооружение трансформаторной подстанции напряжением 10/0,4 кВ с установленной мощностью 2х400 кВА.

Связь

Организация систем электросвязи, включающих в себя системы информатизации, диспетчеризации, видеонаблюдения и оповещения о чрезвычайных ситуациях, как систем инженерно-технического обеспечения безопасности зданий и сооружений, а также безопасности для их пользователей, и направлен на реализацию следующих задач:

- обеспечение абонентов полным комплексом телекоммуникационных услуг, включая телефонизацию с выходом на сеть общего пользования, прием программ телевидения, услуги передачи данных, мультимедиа-связи, включая широкополосный доступ в сеть Интернет;

- радиофикация абонентов, организация системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций как составной части многоуровневой Единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, диспетчеризация инженерно-технического оборудования, пожарная и охранная сигнализация;

- построение системы видеонаблюдения с учетом государственной программы Московской области «Безопасность Подмосковья» на основании положений постановления Правительства Московской области от 27 марта 2018 г. № 195/12 «Об утверждении Плана

мероприятий по созданию, развитию и эксплуатации системы технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления "Безопасный регион" и внесении изменений в постановление Правительства Московской области от 27.01.2015 N 23/3 "О создании в Московской области системы технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления "Безопасный регион";

- согласно п.3.8. Распоряжения Мингосуправления Московской области от 15.09.2016 № 10-73/РВ (в редакции от 15.08.2018 № 10-93/РВ) с целью обеспечения жителей и сотрудников оперативных служб услугами ПРТС размещение антенно-мачтового сооружения, установленного на трубостойке, закреплённой на крыше одного из жилых домов.

На обоих участках предусматривается подключение к существующей линии связи, проходящей вдоль улицы Праволинейной. Кроме того на участке 2 планируется организация телекоммуникационного распределительного пункта в отдельном помещении одного из жилых домов.

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры представлена в таблицах 2.9.1 – 2.9.2.

Таблица 2.9.1 - Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры на участке 1

Наименование потребителей	Население, чел.	Общая площадь, тыс. м ²	Кол-во объектов, ед. жилья (шт.)	Нагрузки на инженерные сети									
				тепловая нагрузка, Гкал/ч	расход газа, м ³ /ч	электрическая нагрузка, кВт	емкость телефонной сети, номеров	водопотребление, м ³ /сут.		водоотведение, м ³ /сут.		объём поверхностного стока, отводимого на очистку, м ³	объём воды на нужды пожаротушения, м ³
								средн.	макс.	средн.	макс.		
Жилищный фонд	197	9,8	73	0,7	99	215	88	41,4	49,6	41,4	49,6	-	-
Неучтенные расходы	-	-	-	0,1	10	21	-	4,1	5,0	4,1	5,0	-	-
Итого	197	9,8	73	0,8	109	236	88	45,5	54,6	45,5	54,6	84,6	270,0

Примечания

1. Электрические нагрузки жилых домов площадью до 150 м² рассчитаны по удельным электрическим нагрузкам, приведенным к шинам 0,4 кВ ТП, принятым на основании данных таблиц 2.1.5", 2.2.1" «Инструкции по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94, с учетом изменений и дополнений, утвержденных приказом Минтопэнерго РФ №213 от 29.06.99.
2. Расчёт потребности в природном газе выполнен, исходя из удельного расхода газа на нужды теплоснабжения: 140 м³/Гкал.
3. Расход холодной воды на нужды пожаротушения определен согласно СП 8.13130.2009 из расчёта: 25 л/с X 3 часа =270 м³ на 1 пожар.
4. Установленная мощность трансформаторной подстанции ТП-10/0,4 кВ, S = 2х250кВА или 1х400 кВА

Таблица 2.9.2 - Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры на участке 2

Наименование потребителей	Население, чел. / Мощность, мест	Общая площадь, тыс. м ²	Кол-во объектов, ед. жилья (шт.)	Нагрузки на инженерные сети									
				тепловая нагрузка, Гкал/ч	расход газа, м ³ /ч	электрическая нагрузка, кВт	емкость телефонной сети, номеров	водопотребление, м ³ /сут.		водоотведение, м ³ /сут.		объём поверхностного стока, отводимого на очистку, м ³	объём воды на нужды пожаро- тушения, м ³
								средн.	макс.	средн.	макс.		
Жилищный фонд	761/-	31,7	282	2,3	319	691	338	159,8	191,8	159,8	191,8	-	-
Детский сад	-/65	0,6	-	0,1	46	23	15	4,0	4,8	4,0	4,8	-	-
Неучтенные расходы	-	-	-	0,2	37	71	1	16,4	19,7	16,4	19,7	-	-
Итого	761/65	32,3	282	2,6	402	783	354	176,2	211,4	176,2	211,4	189,6	270,0

Примечания

1. Электрические нагрузки жилых домов площадью до 150 м² рассчитаны по удельным электрическим нагрузкам, приведенным к шинам 0,4 кВ ТП, принятым на основании данных таблиц 2.1.5", 2.2.1" «Инструкции по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94, с учетом изменений и дополнений, утвержденных приказом Минтопэнерго РФ №213 от 29.06.99.
2. Расчёт потребности в природном газе выполнен, исходя из удельного расхода газа на нужды теплоснабжения: 140 м³/Гкал.
3. Расход холодной воды на нужды пожаротушения определён согласно СП 8.13130.2009 из расчёта: 25 л/с X 3 часа =270 м³ на 1 пожар.
4. Установленная мощность трансформаторной подстанции ТП-10/0,4 кВ, S = 2х400кВА или 1х1000 кВА

2.10 Предложения по развитию систем транспортного обслуживания

Организация транспортного обслуживания рассматриваемой территории намечена с учетом Генерального плана городского поселения Ильинский Раменского городского округа Московской области и Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области.

В соответствии с проектом Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области на территории муниципального района планируется реконструировать автомобильную дорогу регионального значения общей протяженностью 0,15 км. Мероприятиями генерального плана не предусмотрено строительство и реконструкция автодорог местного значения.

Генеральным планом муниципального образования предложены следующие мероприятия по развитию велотранспортной инфраструктуры:

- включение в состав планируемого ТПУ на основе железнодорожной станции пункта велопроката и техобслуживания;
- создание линейных объектов велотранспортной инфраструктуры при реконструкции дорог регионального значения (ул. Октябрьская, ул. Московская, ул. Праволинейная);
- создание линейных объектов велотранспортной инфраструктуры при реконструкции улиц местного значения Парижской Коммуны и Опалённой Юности (связь с городским поселением Быково и городским округом Жуковский);
- создание рекреационного кольцевого велосипедного маршрута вокруг Ильинского пруда;
- развитие рекреационных велосипедных и пешеходных маршрутов с грунтовым покрытием в лесном массиве на севере поселения.

Планируемое транспортное обслуживание рассматриваемой территории предусматривается по ул. Московская. Обслуживание общественным транспортом предусматривается по существующим и планируемым маршрутам городского пассажирского транспорта, а также Ж/Д транспортом со станции Ильинская. В 2021-2022 г железнодорожная станция Ильинская войдет в состав Московского центрального диаметра “Раменское-Зеленоград” (МЦД-3), тем самым выезд с рассматриваемой территории станет значительно проще.

В мастер-плане предусматривается строительство внутриквартальных проездов. Для распределения транспортных потоков к жилым зданиям предусмотрена сеть внутриквартальных проездов в жилой застройке. Сеть внутриквартальных проездов в жилой застройке имеет развитую структуру с доступностью до каждого здания и сооружения. Все проезды предусмотрены с асфальтовым покрытием. Подъезд к домам жителей будет осуществляться с внутриквартальных проездов. Ширина проезжей части от 3,5 до 7,0 метров. Ширина полосы движения в одну сторону 3,5 м. В полном объеме предусмотрены места хранения автотранспорта.

Для безопасного движения пешеходов предусмотрена организация тротуаров и пешеходных дорожек шириной от 2 до 5 метров. Основные пешеходные направления свяжут территорию жилых домов со всеми объектами социального, административного, инженерного и транспортного обеспечения. Пешеходные связи на планируемой территории будут организованы по тротуарам с усиленным покрытием для возможности проезда пожарных машин. Пересечение проездов пешеходами будет осуществляться по наземным пешеходным переходам.

Пассажирские перевозки, как и в настоящее время, будут осуществляться маршрутами регулярных перевозок (автобус), ведомственными и индивидуальным автотранспортом.

В соответствии с п. 10.4 РНГП МО потребность расчетного населения в местах для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта составляет 90% от уровня автомобилизации 356 автомобилей на 1 000 человек расчетного населения. Потребность расчетного населения в местах для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее 18 процентов от уровня автомобилизации 356 автомобилей на 1 000 человек расчетного населения.

Распределение обеспеченности расчетного населения местами для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта:

- в границах квартала не менее 25 процентов;
- в границах жилого района на селитебных территориях и на прилегающих производственных территориях, остальные 75 процентов, при условии обеспечения для расчетного населения дальности пешеходной доступности мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта, не более 1500 м.

Пешеходные коммуникации населенного пункта должны образовывать единую непрерывную систему. Ширину пешеходных коммуникаций следует предусматривать не менее 2,0 метров, с обеспечением беспрепятственного и удобного пропуска пешеходных потоков, включая маломобильные группы населения.

На первых этажах жилых корпусов будут располагаться нежилые помещения. В соответствии с п. 11.32 СП 42.13330.2016 для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные, кооперированные и перехватывающие стоянки автомобилей.

Расчет требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта представлен в таблице 2.6.2.

В итоге всего создается 426 машино-мест. С учетом того, что для жилой застройки со встроенными нежилыми помещениями на первых этажах требуется 415 машино-мест, профицит составляет 11 машино-мест.

Требования о санитарных разрывах от автостоянок до зданий различного назначения (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»), в том числе относительно существующих объектов, учтены в полном объеме.

Строительство всей транспортной инфраструктуры, необходимой для реализации проекта комплексного развития территории, предусматривается за счет средств застройщика.

2.11 Предложения по благоустройству территории

После окончания работ по прокладке инженерных сетей и строительства внутриквартальных проездов предусматривается рекультивация плодородного слоя и благоустройство прилегающей территории с восстановлением растительного покрова. Будет выполнено благоустройство и озеленение, рекомендуемое для климатических условий района прохождения коммуникаций.

Запроектировано освещение внутриквартальной территории, которая включает в себя внутридворовые территории, площадки для отдыха, детские, спортивные, спортивно-игровые площадки, территории улично-дорожной сети и непосредственно прилегающие к ней территории, территории объектов социальной инфраструктуры и нежилкой застройки.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории всей свободной от строений и покрытий территории, с устройством плотного растительно-дернового слоя и устройство газонов, посадка кустарников, деревьев и цветников. Озеленение будет осуществляться в соответствии с нормативными требованиями по их организации. В проекте предлагается использовать стационарное озеленение – обычная посадка растений в грунт. Вдоль проектируемой улично-дорожной сети, а также со стороны плоскостных открытых парковок предусмотрены посадка газоном. При озеленении территории не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами, в целях предупреждения возникновения отравлений среди детей.

Предусматривается мощение дорожек и покрытие площадок естественными материалами (гравий, песок). Площадки и пешеходные зоны оборудуются малыми архитектурными формами и элементами благоустройства.

Предусматриваются благоустройство (территория общего пользования) в границах КРТ общей площадью 7 568 кв. м (7,9 кв. м. на 1 человека населения планируемой застройки).

В соответствии с п. 7.5 СП 42.13330.2016 общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади квартала.

В соответствии с п. 5.18 РНГП МО минимальная обеспеченность жителей Московской области площадью спортивных плоскостных сооружений в расчете на 1 тыс. человек принимается 948,3 кв. м.

В таблице 2.11.1 отображены требуемые и фактические показатели обеспеченности расчетного населения площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения (в том числе спортивными плоскостными сооружениями).

Таблица 2.11.1 - Обеспеченность расчетного населения площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения

Наименование показателя	Единицы измерения	Участок 2	Участок 1	ВСЕГО
		Жилой квартал № 1	Жилой квартал № 2	
Численность населения	чел.	761	197	958
Площадь квартала	кв. м	33 321	14 350	47 671
Требуемая площадь площадок для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения	кв. м	3 332	1 435	4 767
- в том числе требуемая площадь площадок для игр детей и отдыха взрослого населения	кв. м	2 610	1 248	3 858
- в том числе требуемая площадь спортивных плоскостных сооружений	кв. м	722	187	909
Фактическая площадь площадок для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения	кв. м	3 335	1 440	4 775
- в том числе требуемая площадь площадок для игр детей и отдыха взрослого населения	кв. м	2 610	1 251	3 861
- в том числе требуемая площадь спортивных плоскостных сооружений	кв. м	725	189	914

Благоустройство территории в границах КРТ предусматривается за счет средств застройщика.

Проектируемый детский сад огорожен по всему периметром забором высотой 1,6 метра и полосой зеленых насаждений из деревьев и кустарников и имеет самостоятельный вход, въезд и выезд. На территории детского сада присутствуют игровые площадки для ясельной группы, игровые площадки для дошкольной группы, площадки для сушки постельного белья, чистки ковровых изделий и физкультурные площадки. Игровые площадки для дошкольной группы оборудуют турниками, гимнастическими стенками, горками, лесенками, качелями, лабиринтами. Для защиты детей от солнца и осадков на территории каждой групповой площадки устанавливают теневой навес.

При проектировании и строительстве многоквартирных жилых домов, благоустройстве территории требуется руководствоваться стандартами качества комфортности проживания на территории Московской области, утвержденными Постановлением Правительства Московской области от 1 июня 2021 г. № 435/18.

При благоустройстве территорий многоквартирных домов подлежат соблюдению требования к благоустройству, элементам благоустройства и объектам благоустройства,

установленные Законом Московской области N 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области", правилами благоустройства территории муниципальных образований Московской области.

Общие требования к благоустройству территорий многоквартирных домов:

1. При благоустройстве территории рекомендуется предусматривать устройство территории многоквартирного дома (группы домов), примыкающей к жилым зданиям, планируемой к преимущественному пользованию и предназначенной для обеспечения бытовых нужд и досуга жителей дома (группы домов), без доступа автомобилей (за исключением спецтранспорта экстренных служб, подъезда транспортных средств для кратковременной высадки пассажиров и выгрузки или погрузки вещей).

2. Допускается размещение площадок рекреационного назначения и озеленения на крышах многоквартирных домов. При размещении площадок рекреационного назначения и озеленения на крышах многоквартирных домов указанные элементы благоустройства и объекты благоустройства учитываются при подсчете показателей, только в случаях:

а) крыша планируется для преимущественного и неограниченного пользования всеми жителями многоквартирного дома (группы домов), в том числе МГН;

б) планируется благоустройство крыши подземного объекта капитального строительства (его подземной части).

3. При организации и формировании мест хранения автотранспорта запрещено использование зависимых машино-мест в обеспечение расчета потребности в местах хранения автотранспорта (в том числе при их размещении в многоуровневых паркингах, использовании механизированных систем хранения).

4. Детские игровые площадки, спортивные площадки, площадки отдыха взрослого населения, площадки для выгула собак, контейнерные площадки и парковки должны быть выполнены в одном уровне с пешеходными подходами к ним (тротуаром, дорожкой), без перепада высот.

5. Недопустимо наличие на детских игровых площадках, спортивных площадках, площадках отдыха взрослого населения, площадках для выгула собак, контейнерных площадках, парковках и площадках входных групп инженерных колодцев.

6. Дренажные и водосборные решетки на объектах благоустройства должны быть выполнены на одном уровне с поверхностью покрытия объектов благоустройства.

7. При проектировании входов в подъезды многоквартирных домов:

а) навесы над входными площадками входов в подъезды должны быть с организованным скрытым отводом поверхностных стоков и встроенными объектами (средствами) наружного освещения со светодиодными светильниками;

б) информационные таблички с номерами подъездов, номерами всех квартир в подъезде, а также таблички, дублирующие информацию информационных табличек с использованием шрифта Брайля на высоте от 0,7 м до 0,9 м на каждом подъезде;

в) полотна наружных дверей со смотровыми прозрачными ударопрочными панелями (не менее 60% от площади полотна) с нижней кромкой на высоте 0,5-1,2 м от уровня пола или полностью светопрозрачные, при этом нижняя часть стеклянных полотен дверей на высоте не менее 0,3 м от уровня пола должна быть защищена противоударной полосой (на прозрачных полотнах дверей размещается яркая контрастная маркировка, расположенная на уровне не ниже 1,2 м и не выше 1,5 м от поверхности пола в форме круга диаметром от 0,1 м до 0,2 м;

г) входные площадки входов в подъезды многоквартирных жилых домов должны быть благоустроены элементами озеленения, скамьями для отдыха, урнами.

8. При благоустройстве территорий вновь возводимых многоквартирных домов (групп домов) в пешеходную инфраструктуру входят пешеходные коммуникации (тротуары, пешеходные дорожки, эспланады, мосты, пешеходные аллеи и галереи, тропы и тропинки, экологические туристические тропы) и пешеходные пространства (пешеходные улицы и зоны, площади, набережные, бульвары).

9. При подготовке проектных решений объектов пешеходной инфраструктуры следует предусматривать условия безопасного и комфортного передвижения для инвалидов и МГН в соответствии с национальными стандартами и сводами правил, предназначенными для разработки проектных решений, которые должны обеспечивать для инвалидов и МГН равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения.

10. Новые пешеходные коммуникации должны проектироваться непрерывными с организацией пешеходных переходов в местах пересечения с проезжей частью без тупиков и примыкать к существующим пешеходным коммуникациям муниципального образования. Не допускается проектирование планировочной организации земельных участков, при которой движение пешеходов осуществляется по проезжей части, местам стоянки (остановки, парковки).

11. В ширину пешеходной части тротуаров, ширину пешеходных дорожек не включаются места размещения некапитальных строений, сооружений (в том числе нестационарных строений, сооружений), уличной мебели, иных подобных элементов благоустройства.

12. При непосредственном примыкании пешеходных коммуникаций с твердым (усовершенствованным) покрытием к стенам зданий и подпорным стенкам следует увеличивать ширину пешеходной коммуникации не менее чем на 0,5 м.

13. Ширина пешеходного пути создаваемых тротуаров, пешеходных дорожек с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 2,0 м (в условиях сложившейся застройки в затесненных местах допустимо в пределах прямой видимости снижать ширину до 1,2 м с устройством не более чем через каждые 25 м горизонтальных площадок размером не менее 2,0 x 1,8 м для обеспечения возможности разъезда инвалидов на креслах-колясках).

14. Пешеходные пути должны обеспечивать безопасное движение пешеходов по пешеходным коммуникациям, в том числе от плоскостных стоянок автомобилей (парковок) до входных площадок, входов в здания, строения, сооружения. На участках пересечения

пешеходных коммуникаций и проездов обустраиваются пешеходные переходы в соответствии с требованиями к организации дорожного движения.

15. В целях ограничения доступа автомобилей на территории, не предназначенные для движения (остановки, стоянки) транспортных средств (пути движения пешеходов, озеленение), необходимо отделять такие территории от проезжей части путем устройства стационарных парковочных барьеров.

16. При благоустройстве территорий вновь возводимых многоквартирных домов подлежат учету показатели минимальной обеспеченности объектами и элементами благоустройства.

При благоустройстве территорий многоквартирных домов не допускается ухудшать характеристики существующих объектов благоустройства и элементов благоустройства, в том числе:

1. Объекты благоустройства и элементы благоустройства, развиваемые в связи с обеспечением связанности с существующими объектами пешеходной и транспортной инфраструктур, после завершения работ должны соответствовать требованиям правил благоустройства территории муниципальных образований Московской области, Регламенту содержания объектов благоустройства Московской области, утвержденному распоряжением Министерства благоустройства Московской области от 20.03.2020 N 10Р-15 "Об утверждении Регламента содержания объектов благоустройства Московской области и технологических карт содержания объектов благоустройства Московской области".

2. Не допускается обеспечивать показатели минимальной обеспеченности объектами и элементами благоустройства, приведенными в таблице 4 стандартов качества, вновь возводимых многоквартирных домов за счет существующих объектов благоустройства. По согласованию с органами местного самоуправления муниципального образования Московской области существующие объекты благоустройства и элементы благоустройства допускается увеличивать в размерах с одновременной их модернизацией, обеспечивающей срок службы названных объектов благоустройства по эксплуатационному документу не менее чем на 5 лет.

При проектировании площадок рекреационного назначения должно быть предусмотрено оборудование, а также соблюдены требования, установленные Законом Московской области N 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области", правилами благоустройства территории муниципальных образований Московской области.

При благоустройстве озеленения вновь возводимых многоквартирных домов:

1. Газоны следует устраивать с использованием травосмеси на основе рыхлокустовых корневищных злаков низового типа на полностью подготовленном и спланированном основании из многокомпонентного искусственного почвогрунта заводского изготовления с соблюдением уклона основания и после обеспечения раздельного стока воды с плоскостных сооружений и внутрпочвенного стока.

2. Саженцы должны иметь симметричную крону, очищенную от сухих и поврежденных ветвей, прямой штамп, здоровую, нормально развитую корневую систему с хорошо

выраженной скелетной частью; на саженцах не должно быть механических повреждений, а также признаков поражения болезнями и заселения вредителями.

3. Запрещается при благоустройстве элементов озеленения:

а) применять плодородный слой почвы, засоренный сорными и инвазивными вредными зелеными насаждениями, растениями, строительными и бытовыми отходами;

б) завозить, высаживать зеленые насаждения с признаками заселения и поражения опасными вредителями и болезнями, с повреждениями кроны и штамба механического и патологического происхождения, инвазивные вредные зеленые насаждения (в том числе борщевик Сосновского, клен Ясенелистный, лебеду, болиголов, вех ядовитый, акониты, ясенцы, ландыши, волчье лыко, клещевину, мордовник, эрингиум, карлину, молочай), тополя, а также колючие и ядовитые растения вдоль пешеходных коммуникаций, велодорожек и площадок рекреационного назначения.

4. Основные расстояния при планировании элементов озеленения должны быть выполнены с соблюдением расстояний, приведенных в таблице 6 стандартов качества.

5. Элементы озеленения территории должны быть запроектированы вдоль фасадов многоквартирных домов (формирование палисадников), между отдельными площадками в виде живых изгородей, а также образовывать садовые группы, при этом должен учитываться минимальный ассортимент растений для палисадников, минимальный ассортимент растений для высадки между отдельными площадками в виде живых изгородей, создания садовых групп.

При благоустройстве систем наружного освещения вновь возводимого многоквартирного дома (группы домов):

1. Не допускается установка бетонных опор.

2. Высота расположения светильников, требования к средней освещенности, нормируемые показатели наружного освещения должны быть запроектированы с учетом распоряжения Министерства благоустройства Московской области от 25.12.2019 N 10Р-63 "Об утверждении методических рекомендаций "Стандарт объектов (средств) наружного освещения объектов благоустройства Московской области".

3. Вдоль основных пешеходных коммуникаций от входов на территорию многоквартирного дома (группы домов), примыкающую к жилым зданиям, планируемую к преимущественному пользованию и предназначенную для обеспечения бытовых нужд и досуга жителей дома (группы домов) до входов в подъезды многоквартирных домов в дополнение к утилитарному наружному освещению рекомендуется благоустраивать световые столбики.

4. При проектировании наружного освещения следует выбирать источники света и осветительные приборы с наибольшими световой отдачей и сроком службы при равной мощности, обеспечивающие наибольшую энергетическую эффективность и экономичность.

5. Освещение в вечерне-ночное время должно обеспечивать распознавание дорожной разметки и различных знаков, распознавание лиц прохожих.

6. Минимальные требования к металлическим опорам и кронштейнам систем наружного освещения:

материал - сталь;

вид - граненая, круглоконическая, трубчатая, складывающаяся;

способ изготовления - листовой прокат, трубный прокат;

тип - силовая, несиловая;

способ установки - фланцевая с закладным элементом или прямо стоечная;

подвод кабеля - землей;

защита от коррозии - горячее цинкование.

7. Минимальные требования к светодиодным светильникам для освещаемых объектов благоустройства территории многоквартирного дома (группы домов), примыкающей к жилым зданиям, планируемой к преимущественному пользованию и предназначенной для обеспечения бытовых нужд и досуга жителей дома (группы домов):

металлические части светильников должны иметь антикоррозийную защиту;

соединительные провода и кабели должны проходить в корпусе светильника;

не допускается открытое размещение светильников;

корпус светильника должен быть изготовлен из высококачественных алюминиевых сплавов, окрашенных порошковой краской в заводских условиях толщиной не менее 60 мкм, или из анодированного алюминия с вандалозащищенным рассеивателем из поликарбоната или стекла;

должна быть обеспечена замена блока питания (источника стабилизированного тока) без демонтажа светильника с опоры;

корпус светильника должен иметь вандалозащищенную конструкцию;

не допускается применение экструдированного алюминиевого профиля;

допустимое напряжение питания, В - 220 +/-10%, частота, Гц - 50 +/- 0,4;

цветовая температура - 2700-3000 К (для пешеходных переходов допускается - 4000 К);

светоотдача - не менее 125 лм/Вт;

индекс цветопередачи (CRI) - не менее 80;

защиты блока питания или отсека для его установки - не ниже IP65;

степень защиты оптического отсека - не ниже IP65;

коэффициент пульсации светового потока светильника - не более 5%;

гарантийный срок службы светильника - не менее 3 лет;

срок службы светильника - не менее 12 лет;

коэффициент мощности - не менее 0,95;

количество болтов для крепления на кронштейн - не менее 2 шт.;

светильники должны соответствовать в части воздействия механических факторов внешней среды группе условий эксплуатации М2 по ГОСТ 17516.1-90;

температура эксплуатации светильника в диапазоне от минус 40° С до плюс 40° С;

светильники должны соответствовать классу защиты 1 от поражения электрическим током;

светильники должны иметь климатическое исполнение У1.

После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома:

1. Все объекты благоустройства и элементы благоустройства, благоустроенные при возведении многоквартирного дома (группы домов) в границах земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена, подлежат включению органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области в титульные списки объектов благоустройства, формируемые и утверждаемые распоряжением Министерства благоустройства Московской области от 06.05.2020 N 10Р-19 "Об утверждении форм титульных списков объектов благоустройства".

2. Должны быть установлены (при необходимости откорректированы) установленные границы прилегающих территорий в соответствии с правилами благоустройства территории муниципального образования Московской области.

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ ИЛЬИНСКИЙ
РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЧАСТЬ 2 ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОГО ОКРУГА.....3

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....4

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....5

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....6

ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ КРТ.....7

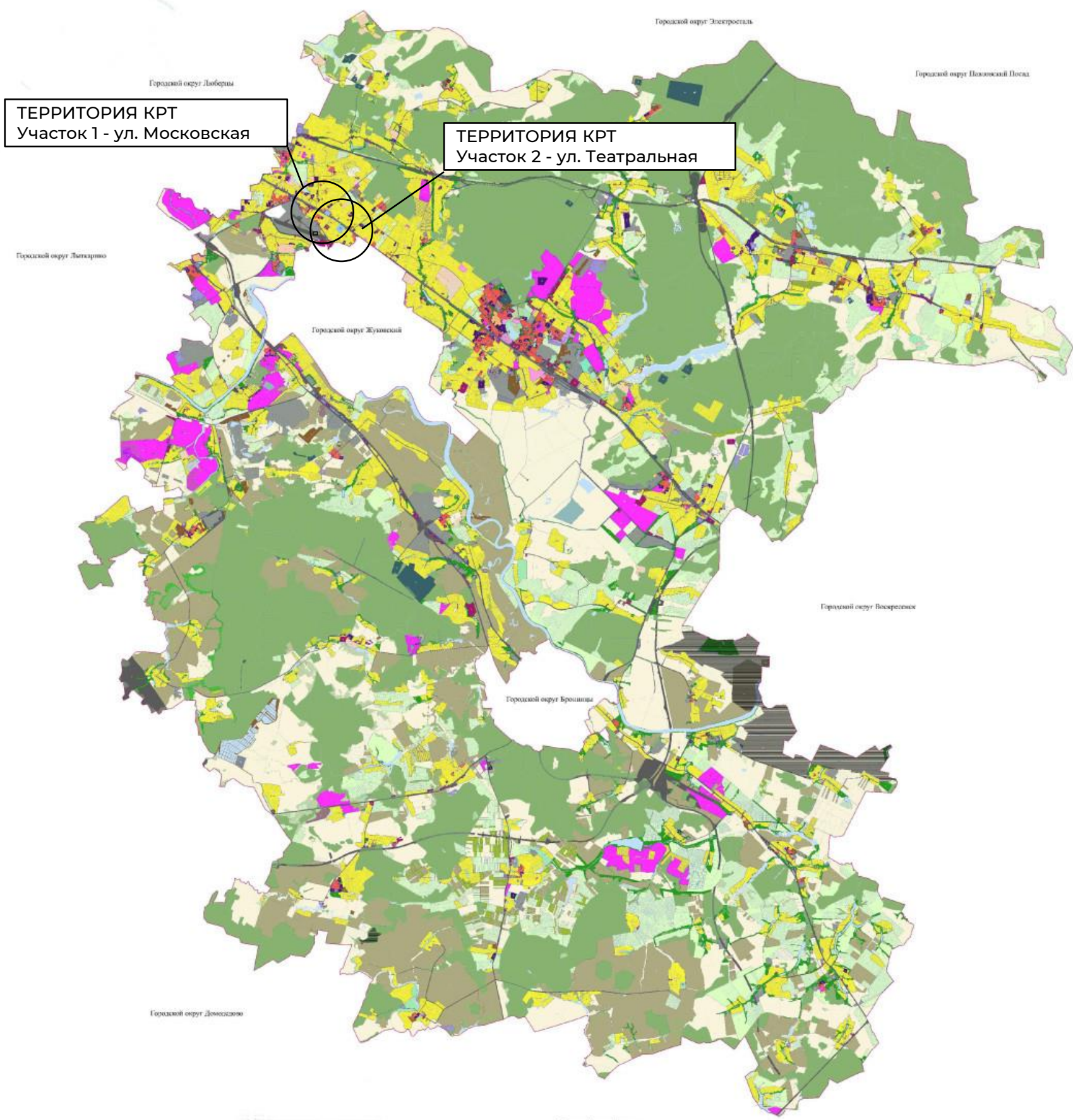
ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ КРТ.....9

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ В ПРЕДЕЛАХ НОРМАТИВНОЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ОТ ТЕРРИТОРИИ КРТ.....13

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ВОЗМОЖНЫХ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ.....15

СХЕМА ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....17

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОГО ОКРУГА



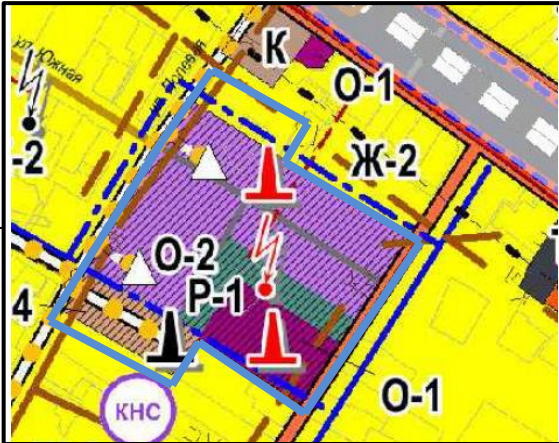
- Условные обозначения**
- Границы городских округов
 - Границы населенных пунктов
 - Границы земельных участков (по данным ЕГРН)
 - Границы территориальных зон
- Иные условные обозначения**
- Земли покрытые поверхностными водами
 - Пересечение государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости*
 - Леса
- О-1 Виды территориальных зон**
- 3 Предельное количество этажей**
 - (-) Предельная высотность (в метрах)**
 - Граница территории ОКН***
 - ООПТ
- *-При наличии Акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра, утвержденного Комитетом лесного хозяйства Московской области, или предоставления Комитетом лесного хозяйства Московской области информации, что земельный участок не пересекает границы государственного лесного фонда, или судебного акта, вступившего в законную силу, в отношении земельного участка, расположенного на территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, применяются градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны.
- **-. Предельные параметры высотности и этажности в утвержденных зонах охраны ОКН применяются в части, не противоречащей режимам зон охраны объектов культурного наследия.
- ***-. В границах территорий ОКН действие градостроительного регламента не распространяется.
- Экспликация территорий объектов культурного наследия**
1. «Аксакиль производственных зданий Раменской мануфактуры «Товарищество П. Малютина сыновья», 2-я четверть XIX в. - 1910-е гг.»
 2. Церковь Св.Спаса Троицы, 1847-1852 гг., 1885-1888 гг. в городе Раменское
 3. Церковь Бориса и Глеба, 1730 г.
 4. Усадьба «Раменское» парк, XVIII-XIX, начала XX в.; дачный («Зверинцы», «Воскресенское»), XVIII-XIX, начала XX в.
 5. Церковь Владимирской Богоматери, начала XX в. в селе Новосаргатово
 6. Усадьба «Быково» (Воронцовы)
 7. Церковь Владимирской Богоматери в селе Быково
 8. Здание института благородных девиц, 1898 г.-
 9. Бывшая земская лечебница им. С.А. Карпинской и Д.Е. Телешова, 1910-1916 гг.; корпус амбулаторий; здание прачечной; корпус инфекционный
- Территориальные зоны**
- Ж-1 - Зона многоквартирной жилой застройки
 - Ж-2 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - К - Коммунальная зона
 - К-1 - Коммунальная зона специального назначения
 - КУРТ - Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
 - МФ-1 Многофункциональная зона №1
 - О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона
 - О-2 - Зона специализированной общественной застройки
 - О-3 - Зона объектов физической культуры и массового спорта
 - О-4 - Зона объектов отдыха и туризма
 - О-5 - Общественно-производственная зона
 - П - Производственная зона
 - П-1.1 - Производственная зона специального назначения
 - Р-1 - Зона парков
 - Р-2 - Природно-рекреационная зона
 - Р-2.1 - Зона рекультивируемого полигона ТБО
 - СП-1 - Зона мест погребения
 - СП-2 - Зона объектов обращения с отходами
 - СП-3 - Зона иного специального назначения
 - СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий
 - СХ-2 - Зона, предназначенная для ведения садоводства
 - СХ-3 - Зона сельскохозяйственного производства
 - СХ-4 - Зона, предназначенная для ведения огородничества
 - СХ-5 - Иная зона сельскохозяйственного производства
 - Т - Зона транспортной инфраструктуры
 - ТПУ - Зона транспортно-пересадочных узлов
 - Ж-1.1 Специализированная зона многоквартирной жилой застройки
 - К-2 Специализированная коммунальная зона
 - П-1 Зона недропользования
 - П-1.2 Специализированная производственная зона
 - СХ-3.1 Специализированная зона сельскохозяйственного производства
 - П-1.3 Иная производственная зона
 - Ж-2.1 Иная зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Участок 1
(площадь 9 780 кв. м)



Участок 2
(площадь 35 798 кв. м)



ТЕРРИТОРИЯ КРТ

расположена по адресу:

Московская область, Раменский
городской округ, рабочий
поселок Ильинский и состоит из
двух участков:

- Участок 1 - ул. Московская
- Участок 2 - ул. Театральная

Общая площадь территории КРТ:

Функциональные зоны

Сущ. План.

Жилые зоны

Ж-1	Ж-1	многоквартирной жилой застройки
Ж-2	Ж-2	застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

О-1	О-1	многофункциональная общественно-деловая
О-2	О-2	объектов специализированной общественной застройки

Производственные зоны

П	П	производственная
К		коммунальная
И		инженерной инфраструктуры
Т		транспортной инфраструктуры

Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-2	предназначенная для ведения садового и дачного хозяйства
------	--

Рекреационные зоны

Р-1	зеленых насаждений общего пользования
Р-3	зона лесов
Р-4	объектов физической культуры и массового спорта
Р-5	объектов отдыха и туризма
Р-7	рекреационно-жилая

Зоны специального назначения

СП-4	озеленения специального назначения
	водных объектов

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница КРТ
- Граница земельных участков в границах КРТ
- Земли, государственная собственность на которые не разграничена

ТЕРРИТОРИЯ КРТ

расположена по адресу:
Московская область, Раменский городской округ, рабочий поселок Ильинский и состоит из двух участков:
- Участок 1 - ул. Московская
- Участок 2 - ул. Театральная
Общая площадь территории КРТ:
45 578 кв. м

Перечень земельных участков, расположенных в границах КРТ**:

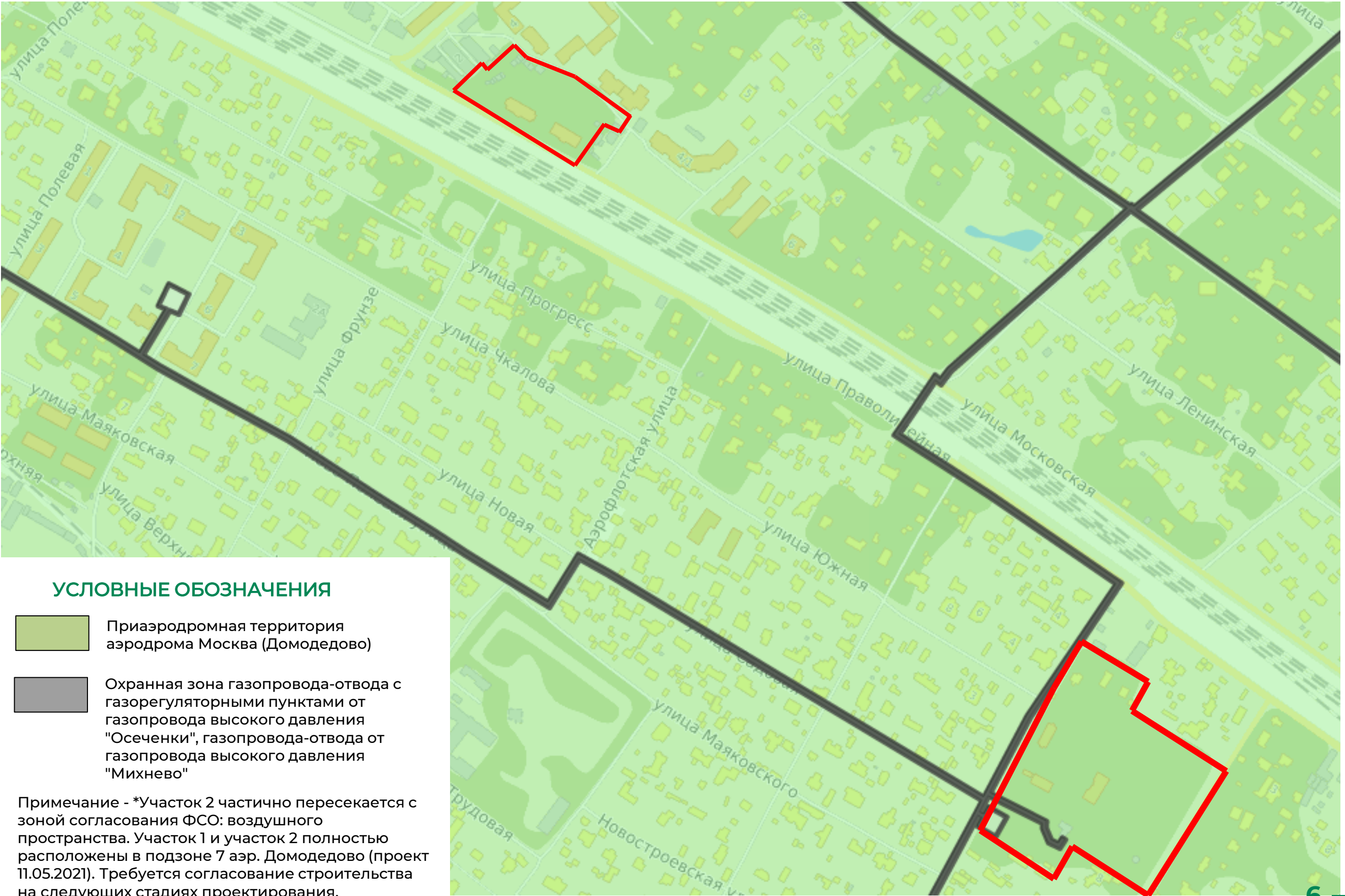
1	50:23:0090245:46	34 221 кв. м
---	------------------	--------------

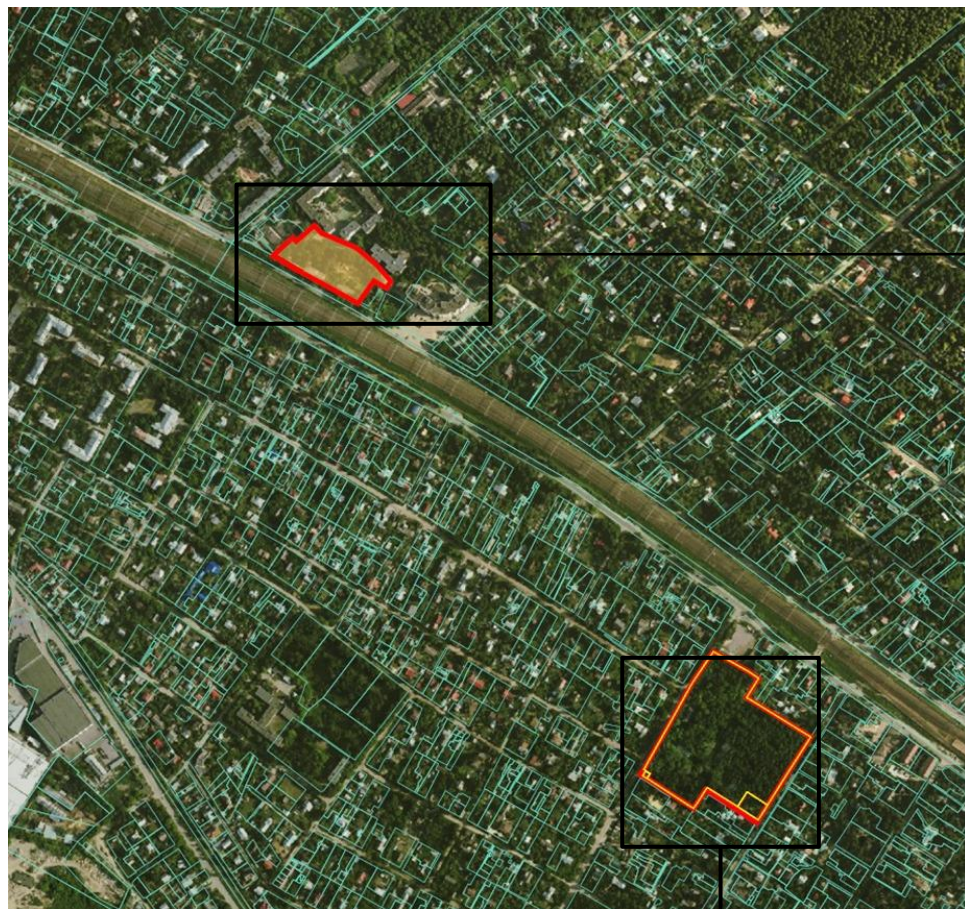
Площадь земель, государственная собственность на которые не разграничена (в том числе земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0090245:45 и 50:23:0090245:48) – 11 357 кв. м

Рядом расположенные объекты:

- 1. Школа
- 2. Детский сад
- 3. Детская библиотека
- 4. Шиномонтажная
- 5. Строительная компания
- 6. Сауна
- 7. Магазин продуктов питания
- 8. Кафе
- 9. Аптека
- 10. Баня
- 11. Гостиница
- 12. Автосервис

СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ





ТЕРРИТОРИЯ КРТ Участок 1 - ул. Московская

представлена:

деревянными двухэтажными жилыми объектами 1938 года постройки

Общая площадь территории:

9 780 кв. м

ТЕРРИТОРИЯ КРТ Участок 2 - ул. Театральная

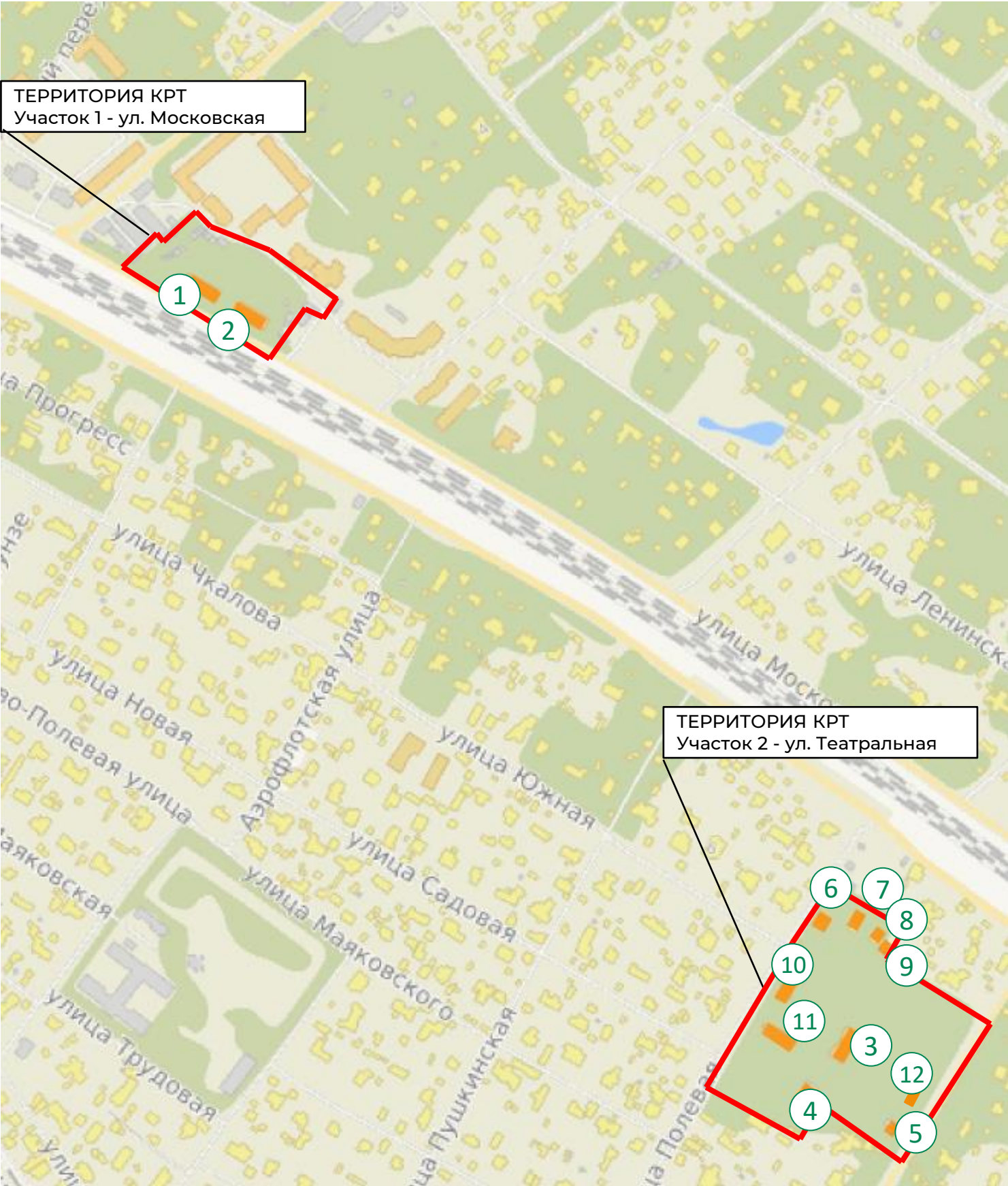
представлена:

кирпичными малоэтажными нежилыми объектами 1936-1946 годов постройки, правообладателем которых является ГБУЗ МО «Московский областной клинический противотуберкулезный диспансер».

Общая площадь территории:

35 798 кв. м





Технико-экономические показатели - ул. Московская

№ п/п	Адрес	Год постройки	Площадь квартир, кв.м	Этажность
1	Рабочий поселок Ильинский, улица Московская, д. 3	1938	499,6	2
2	Рабочий поселок Ильинский, улица Московская, д. 2	1938	548,3	2
ИТОГО			1 047,9	-

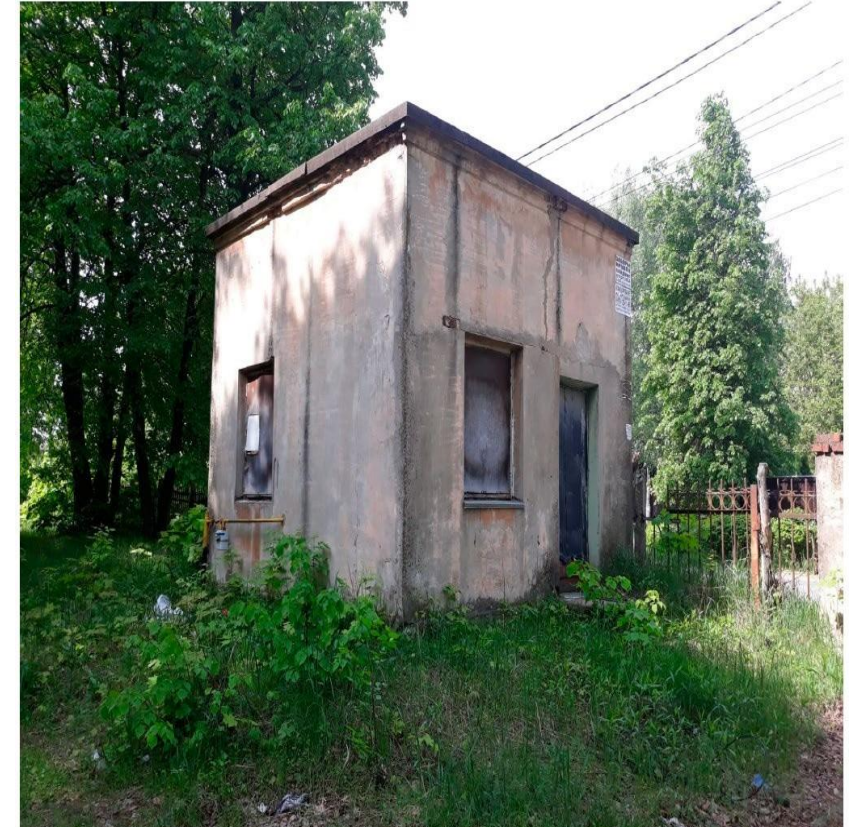
Технико-экономические показатели - ул. Театральная

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Год постройки	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Этажность
3	50:23:0020106:4890	1949	9,2	1
4	50:23:0020106:1122	1936	9,2	1
5	50:23:0020106:2525	1936	167,3	2
6	50:23:0020106:1121	1936	86,9	1
7	50:23:0020106:6372	1936	712,2	2
8	50:23:0020106:4960	1938	193,6	1
9	50:23:0020106:6371	1938	510	2
10	50:23:0020106:1339	1938	83,5	1
11	50:23:0020106:1338	1936	144,5	2
12	50:23:0020106:2562	1949	135,5	1
ИТОГО			2 051,9	-

Участок 1 – улица Московская



Участок 2 – улица Театральная



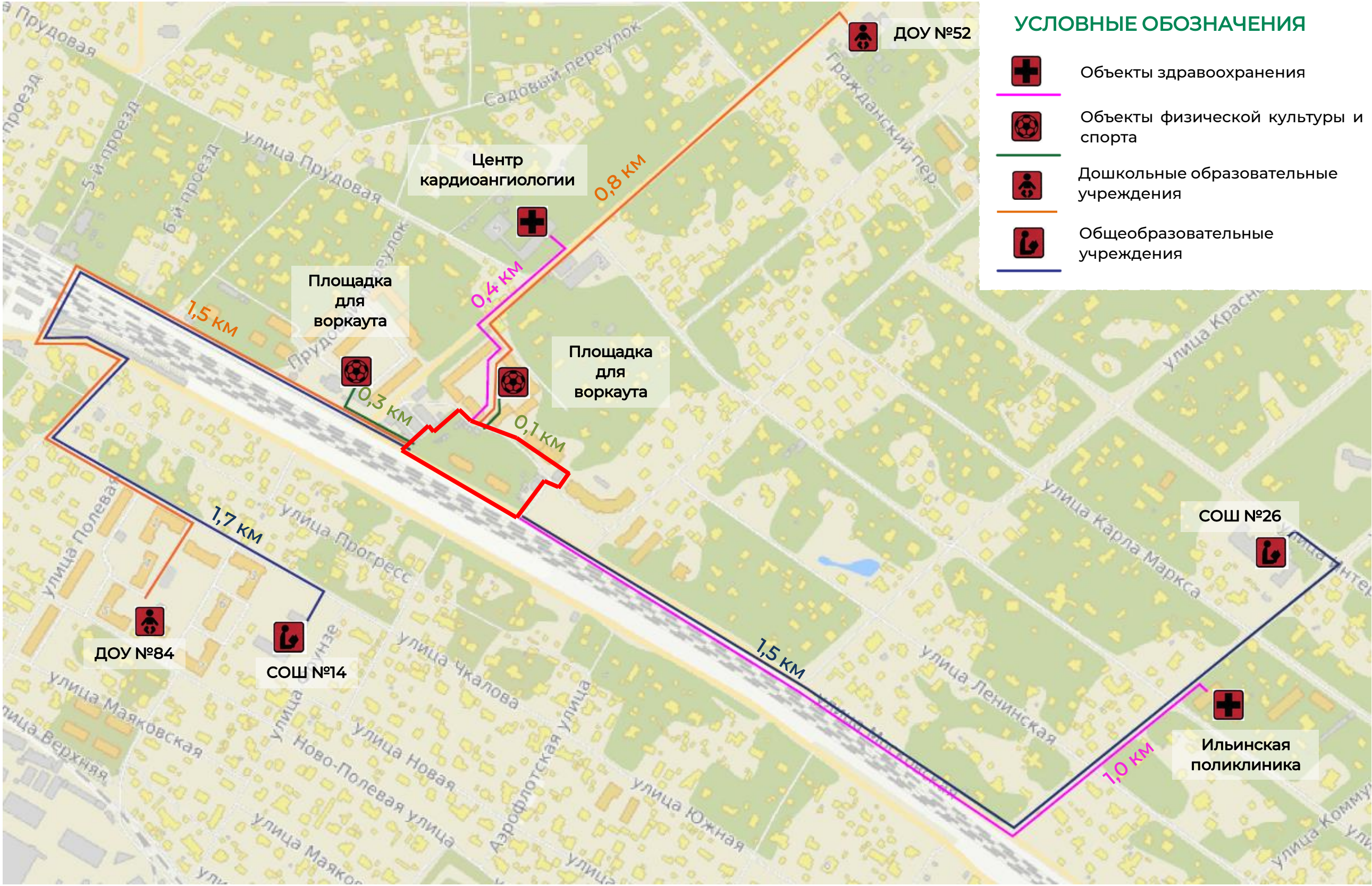
Участок 2 – улица Театральная



Участок 2 – улица Театральная



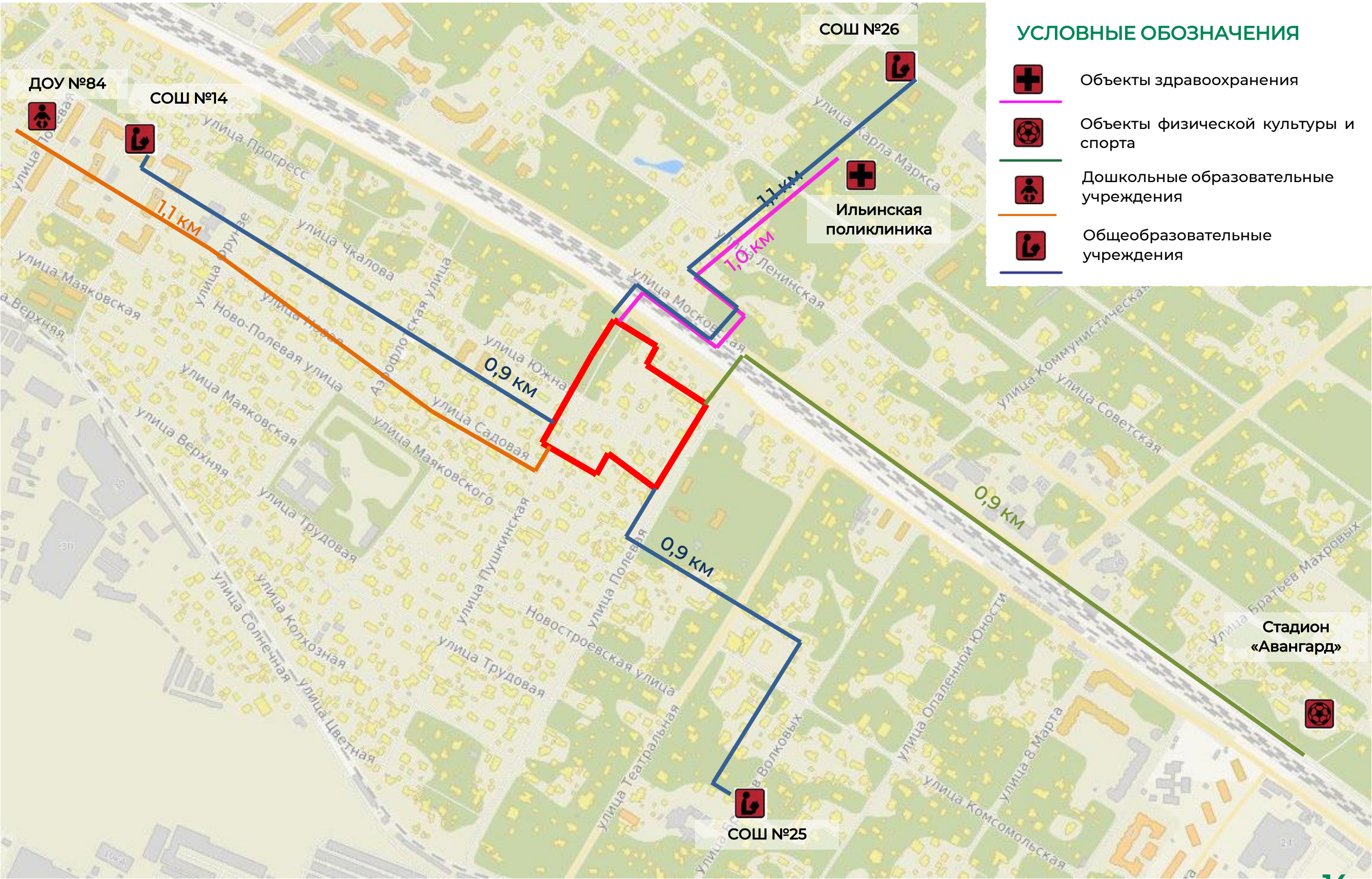
Участок 1 – улица Московская



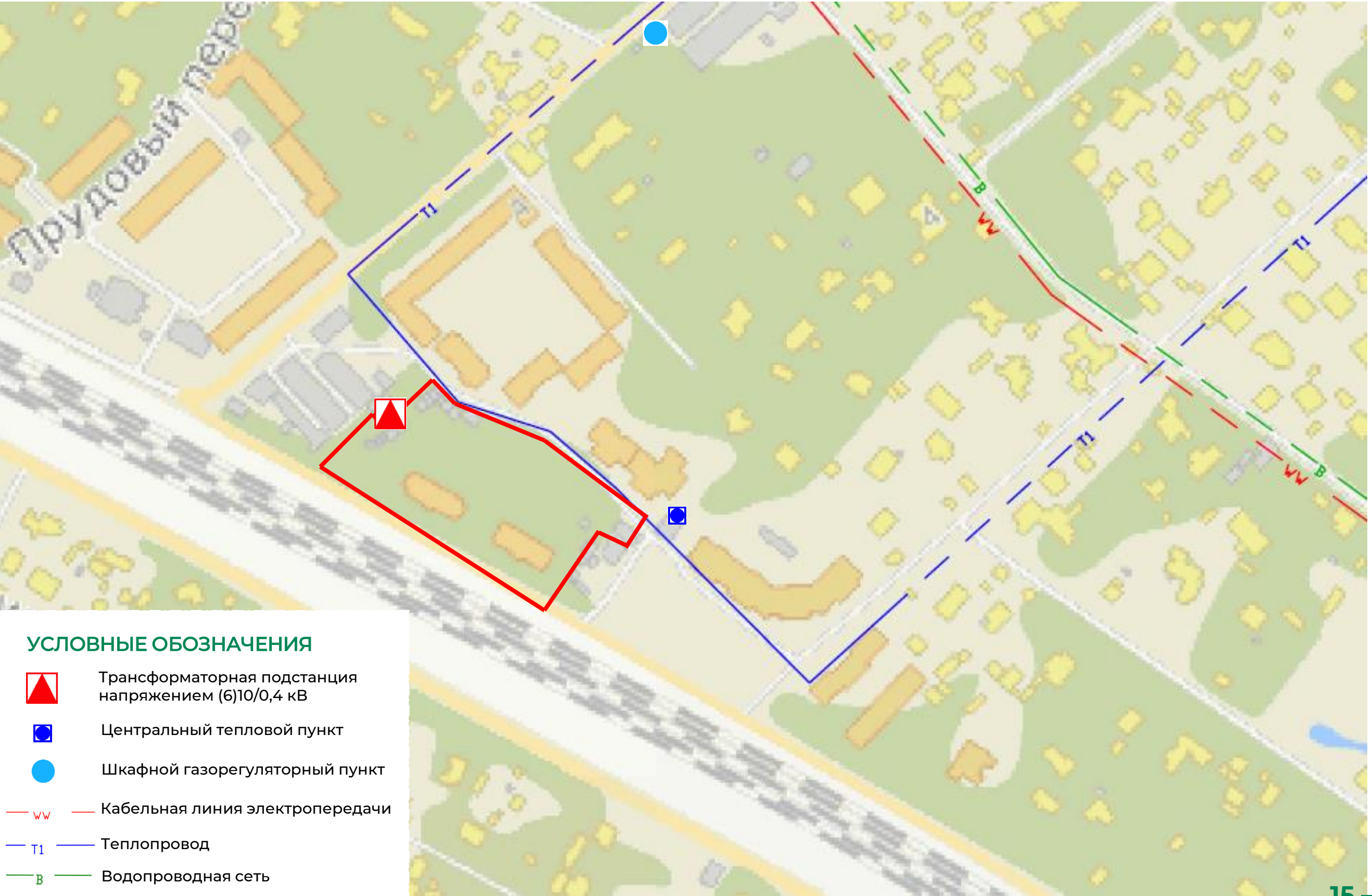
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Объекты здравоохранения
-  Объекты физической культуры и спорта
-  Дошкольные образовательные учреждения
-  Общеобразовательные учреждения

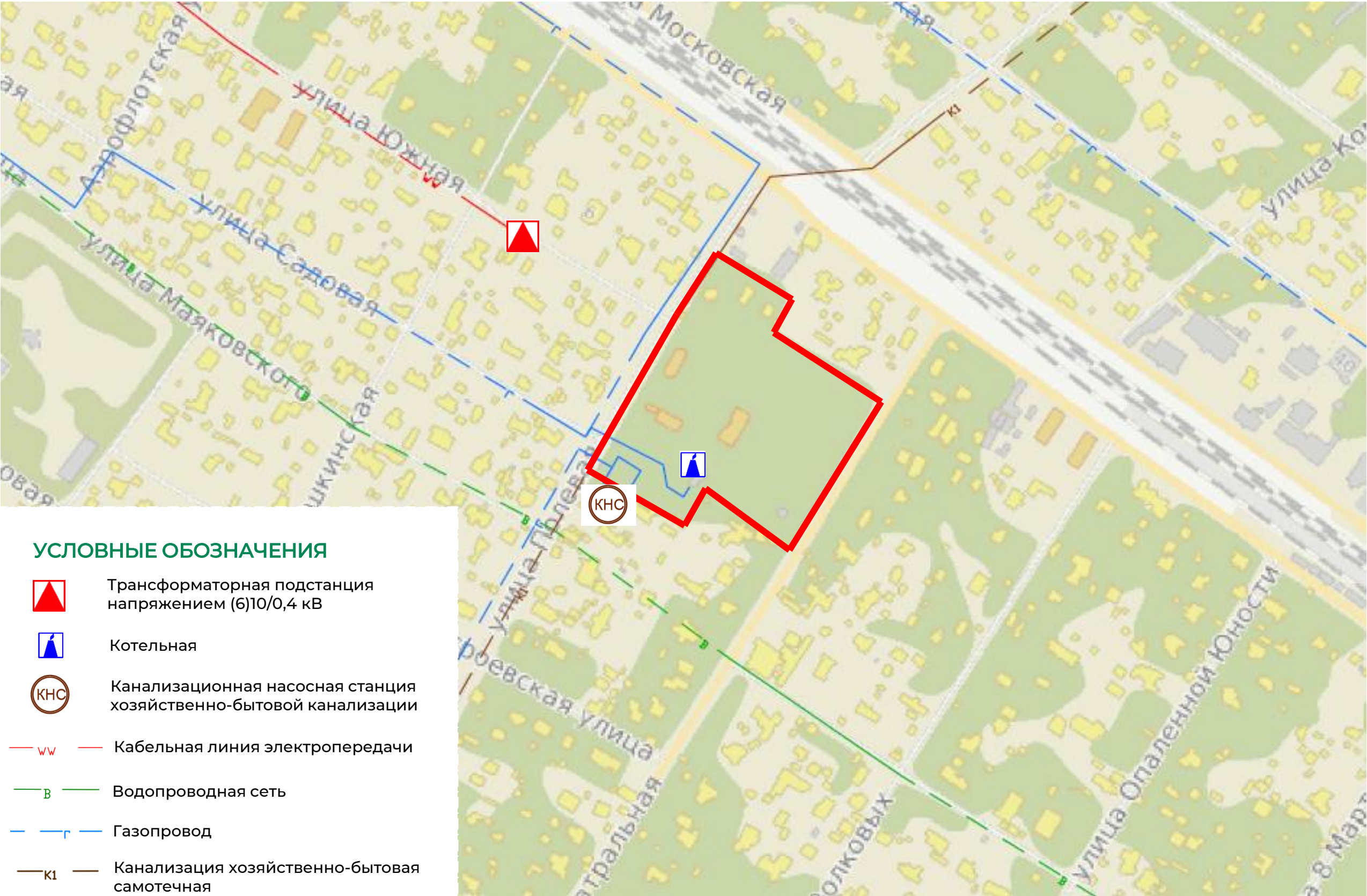
Участок 2 – улица Театральная

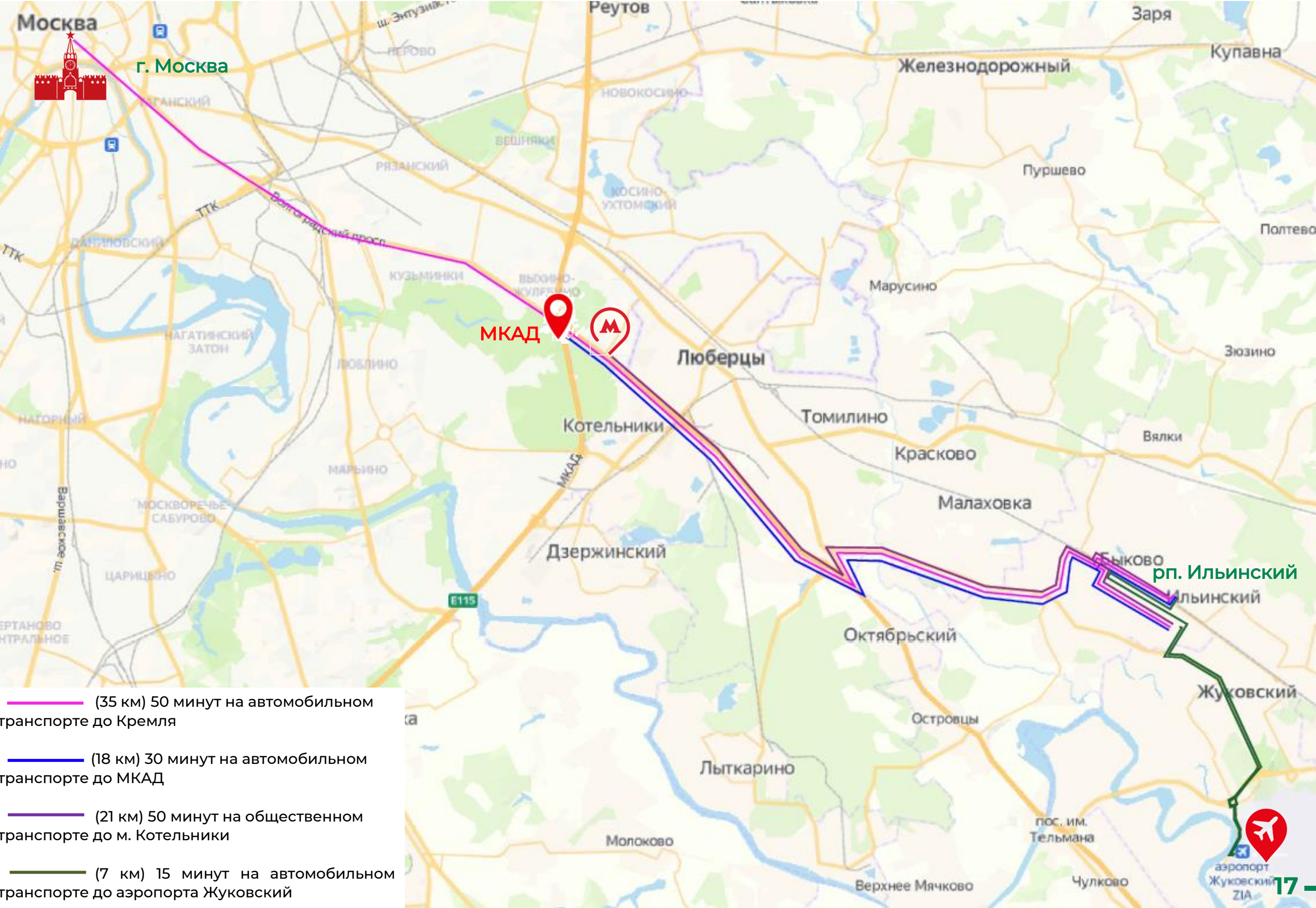


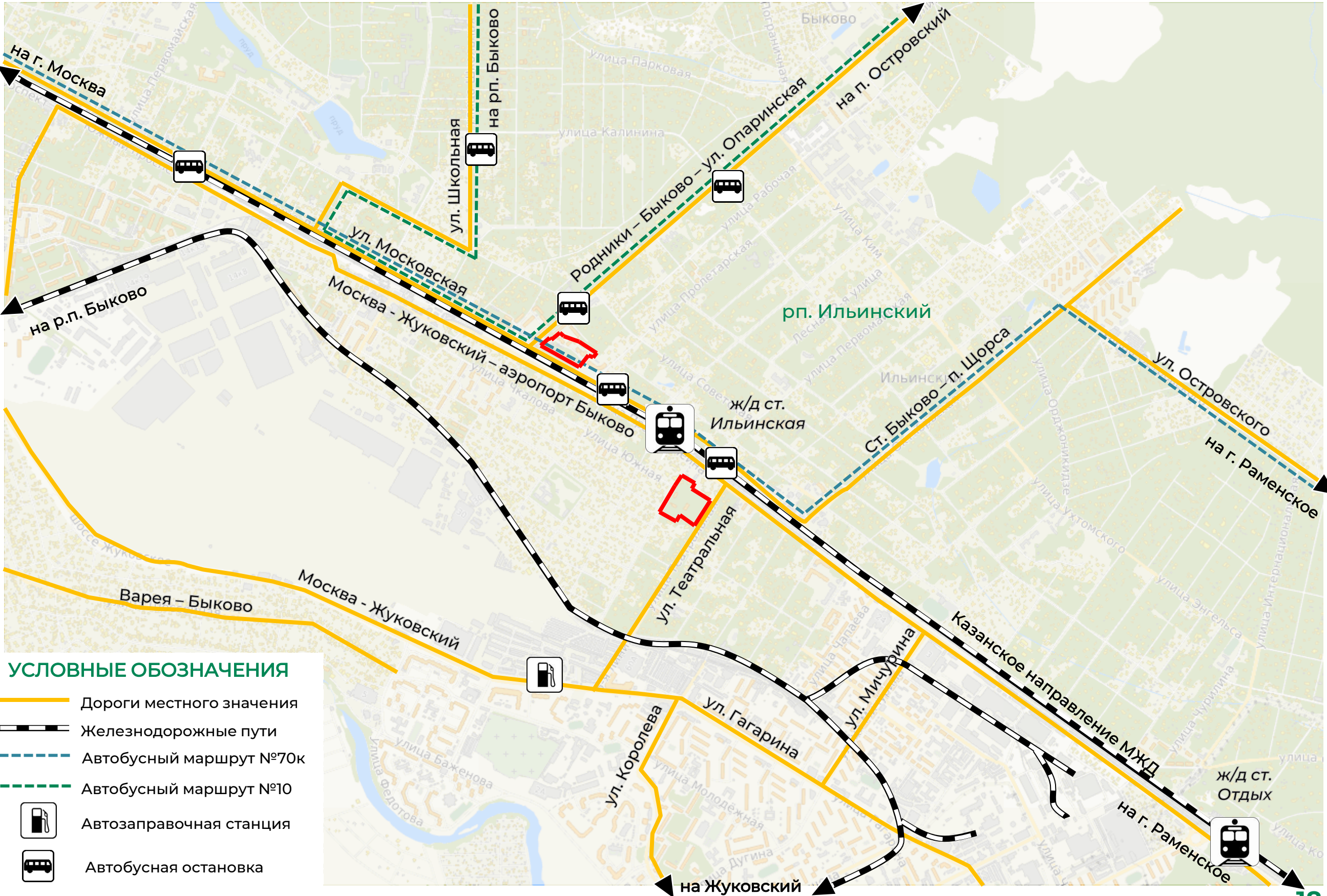
Участок 1 – улица Московская



Участок 2 – улица Театральная







**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ ИЛЬИНСКИЙ
РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЧАСТЬ 3 ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

СХЕМА ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ В СООТВЕТСТВИИ С РНГП С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО СОЗДАНИЮ
УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И БЛАГОУСТРОЙСТВА.....3

СХЕМА С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ КРТ, ФОРМИРОВАНИЮ ЭЛЕМЕНТОВ
ПЛАНИРОВОНОЙ СТРУКТУРЫ И УСТАНОВЛЕНИЮ КРАСНЫХ ЛИНИЙ.....5

СХЕМА ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ, НУМЕРАЦИИ И ПЛОЩАДИ
ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....7

ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ.....9

СХЕМА ЭТАПОВ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ.....10

СХЕМА ПЛАНИРУЕМЫХ К СНОСУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....12

СХЕМА ПЛАНИРУЕМОГО ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И
МАРШРУТЫ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА).....13

СХЕМА ПЛАНИРУЕМОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ.....15

СХЕМА ПЛАНИРУЕМОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И
СЕТЯМИ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....17

КОМПЛЕКСНАЯ СХЕМА.....19

ДЕМОНСТРАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....20

Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области

Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройства, М 1:1000



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Объекты капитального строительства

- проектируемые многоквартирные жилые дома
- существующие объекты капитального строительства

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога
- открытые автомобильные стоянки, количество машино-мест
- автомобильные стоянки для маломобильных групп населения
- планируемые пешеходные проходы
- проектируемое плиточное покрытие, пригодное для проезда специальной техники
- планируемые зелёные насаждения
- площадки для игр детей и отдыха взрослого населения
- площадки для занятий физкультуры взрослого населения (спортивные плоскостные сооружения)
- ограждение (забор)
- номер объекта на схеме

Экспликация планируемых зданий и сооружений

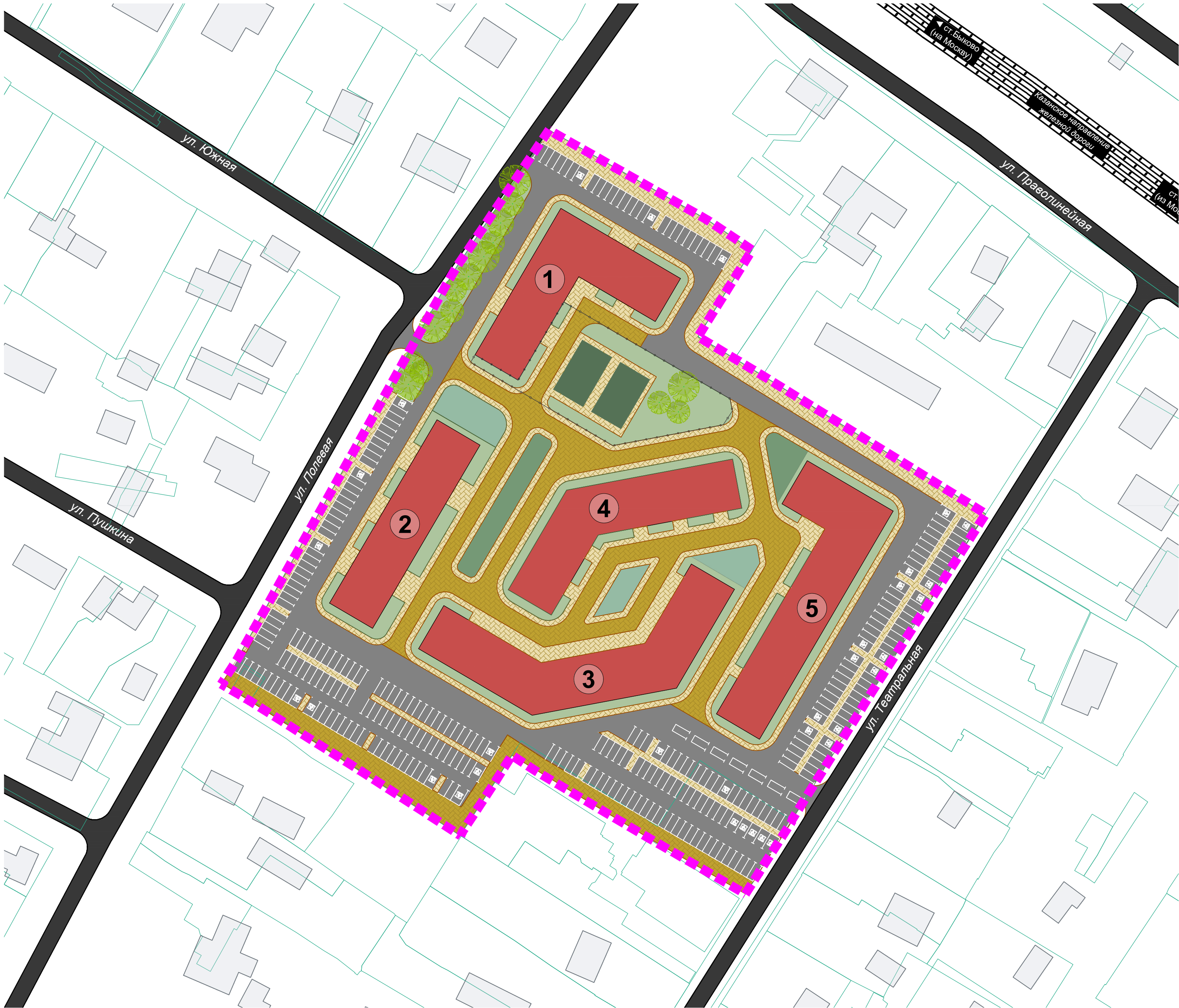
№ на схеме	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, м²	Суммарная поэтажная площадь в ГНС, м²	Площадь квартир, м²	Площадь нежилых помещений, м²	Население, чел.
1	Многоквартирный жилой дом № 1	5	1968	9840	5508	1377	197
Итого			1968	9840	5508	1377	197

Примечание - * Объекты обслуживания, необходимые для планируемой застройки и пути подходов/подъездов к ним с учетом норм территориальной доступности представлены на листе "Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ" части 2 настоящего мастер-плана.

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Антоненко В.И.				МП	1	2
				Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройства, М 1:1000	 МОСОБЛГЕОТРЕСТ основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						

Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области

Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройства, М 1:1000



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Объекты капитального строительства

- проектируемые многоквартирные жилые дома
- существующие объекты капитального строительства

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога
- открытые автомобильные стоянки, количество машино-мест
- автомобильные стоянки для маломобильных групп населения
- планируемые пешеходные проходы
- проектируемое плиточное покрытие, пригодное для проезда специальной техники
- планируемые зелёные насаждения
- площадки для игр детей
- площадки для игр детей и отдыха взрослого населения
- площадки для занятий физкультуры взрослого населения (спортивные плоскостные сооружения)
- ограждение (забор)
- номер объекта на схеме

Экспликация планируемых зданий и сооружений

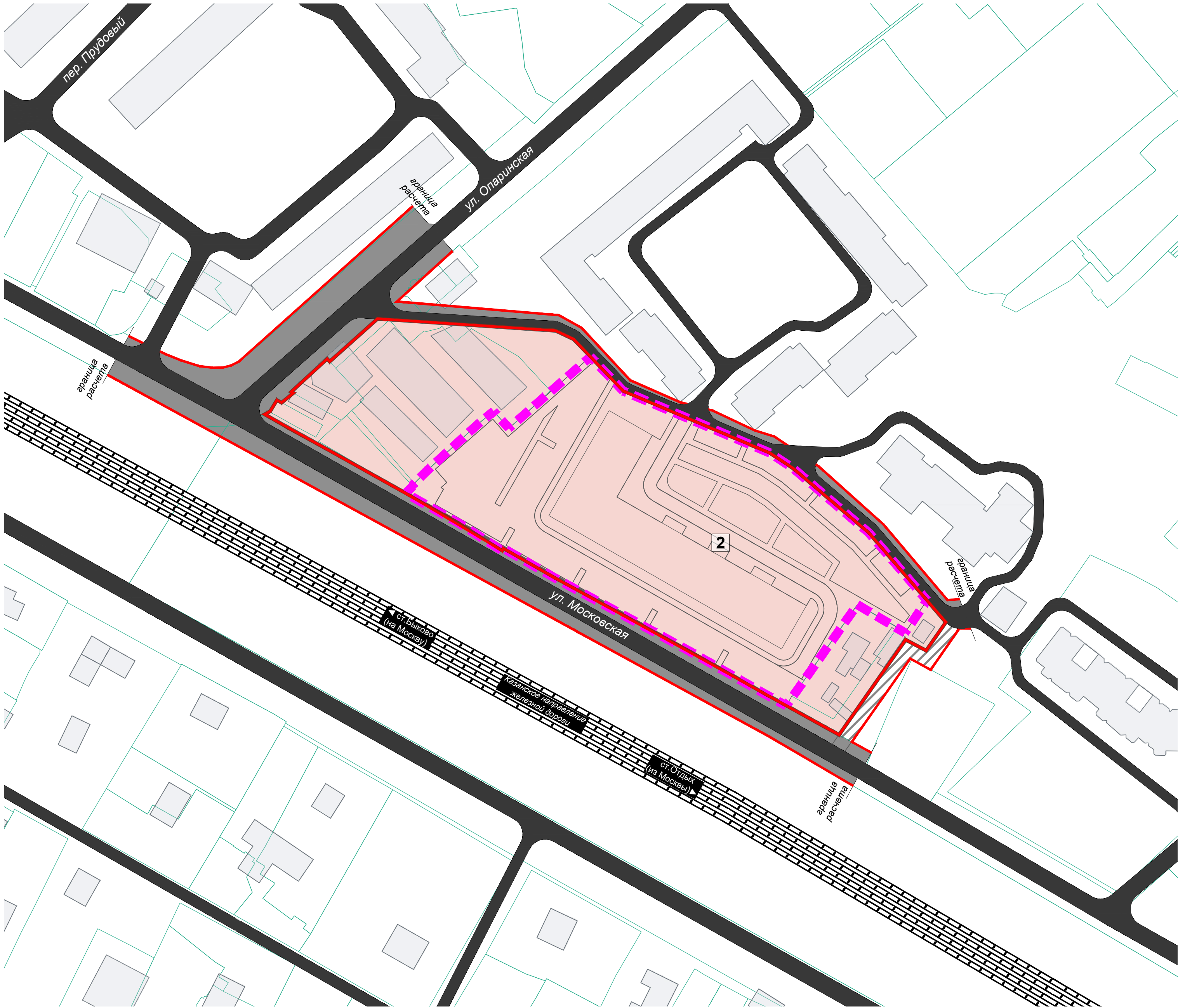
№ на схеме	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, м²	Суммарная поэтажная площадь в ГНС,м²	Площадь квартир, м²	Площадь нежилых помещений, м²	Население, чел.
1	Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенным детским садом на 65 мест	4	1496	5984	3938	524	141
2	Многоквартирный жилой дом № 2	4	1228	4912	3232	142	115
3	Многоквартирный жилой дом № 3	4	2035	8140	5356	254	192
4	Многоквартирный жилой дом № 4	4	1514	6056	3985	197	142
5	Многоквартирный жилой дом № 5	4	1817	7268	4782	242	171
Итого			8090	32360	21293	1359	761

Примечание - * Объекты обслуживания, необходимые для планируемой застройки и пути подходов/подъездов к ним с учетом норм территориальной доступности представлены на листе "Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ" части 2 настоящего мастер-плана.

Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Глав. спец.	Антоненко В.И.		
Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)			
Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройства, М 1:1000			
Нач. мастер.	Смирнов А.С.		
		Стадия	Лист
		МП	2
		Лист	2
		Листов	2
МОСОБЛГЕОТРЕСТ			
Основан в 1971			

Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области

Схема с предложениями по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий, М 1:1000



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
- устанавливаемых красных линий
- планируемого элемента планировочной структуры (квартал жилой застройки)
- существующего элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- планируемого элемента планировочной структуры (территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры - улично-дорожная сеть)

Объекты капитального строительства

- существующие объекты капитального строительства
- планируемые здания, строения, сооружения

Иные условные обозначения

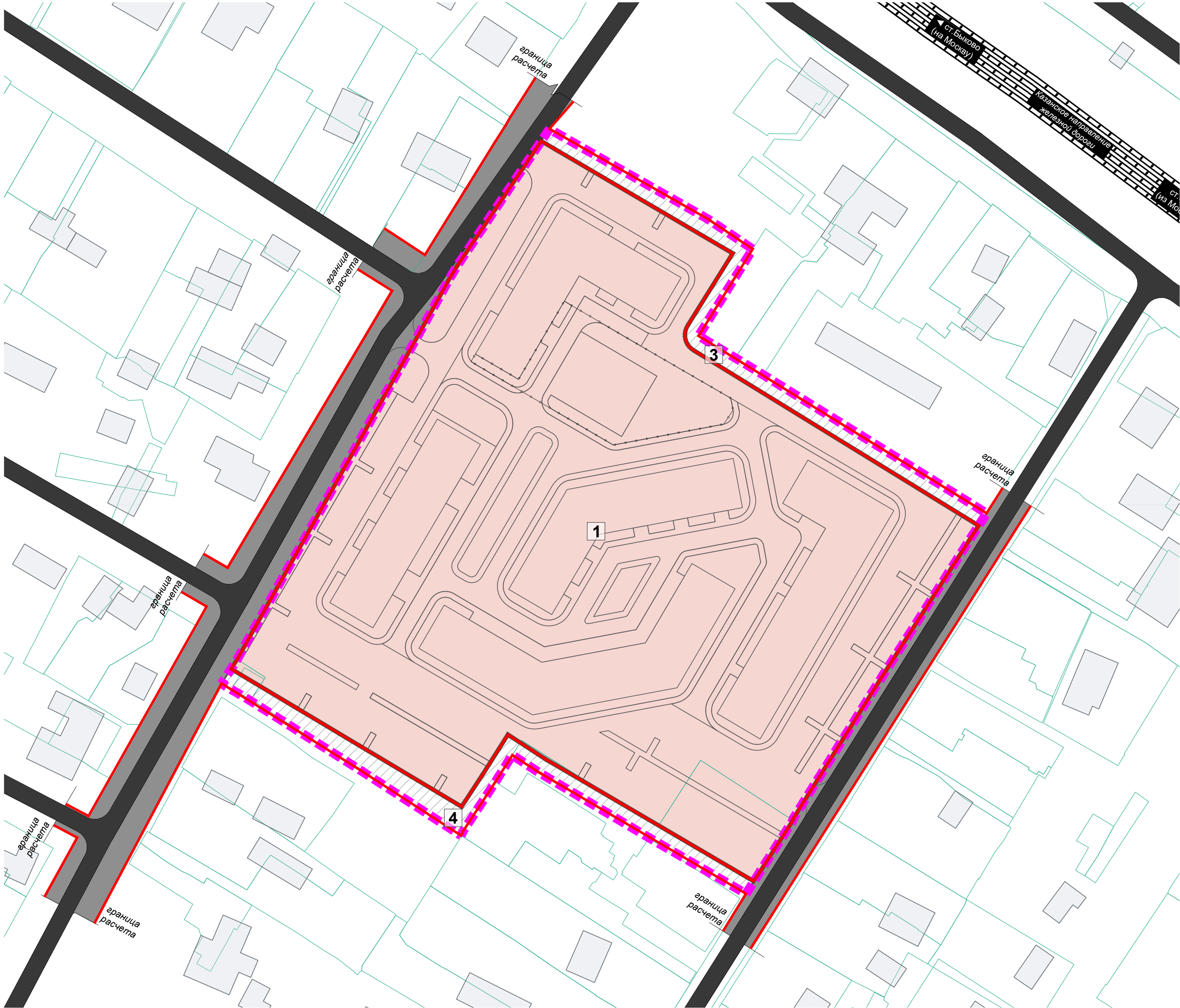
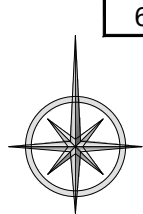
- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога
- 1 условный номер планируемого элемента планировочной структуры

Примечание - Границы элементов планировочной структуры и красные линии за границами КРТ отображены для информационной целостности проекта.

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Меньшова Л.В.				МП	1	2
Глав. спец.	Антоненко В.И.			Схема с предложениями по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий, М 1:1000	МОСОБЛГЕОТРЕСТ Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						

Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области

Схема с предложениями по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий, М 1:1000



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
- устанавливаемых красных линий
- планируемого элемента планировочной структуры (квартал жилой застройки)
- существующего элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- планируемого элемента планировочной структуры (территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры - улично-дорожная сеть)

Объекты капитального строительства

- существующие объекты капитального строительства
- планируемые здания, строения, сооружения

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога
- ограждение (забор)
- 1 условный номер планируемого элемента планировочной структуры

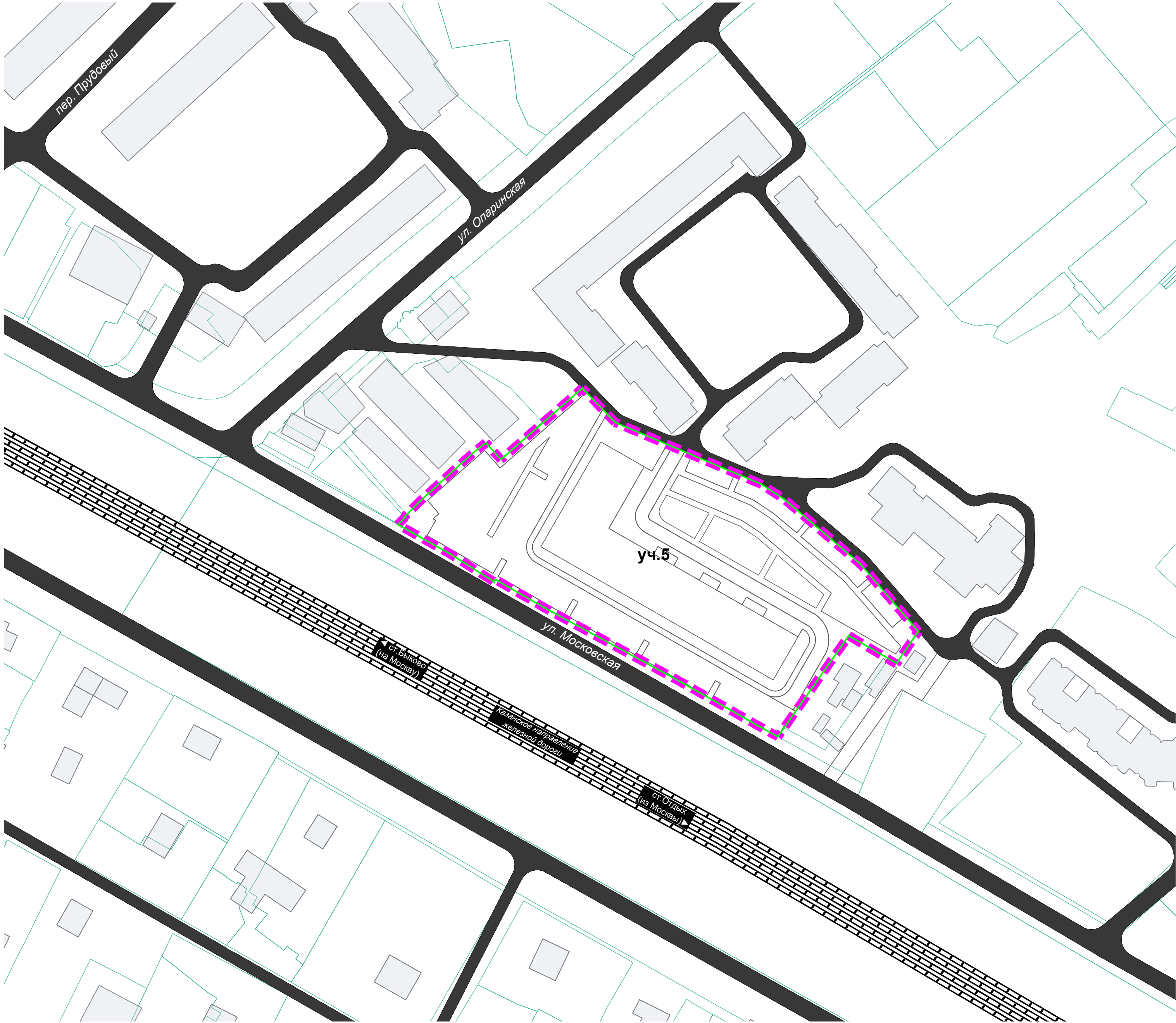
Примечание - Границы элементов планировочной структуры и красные линии за границами КРТ отображены для информационной целостности проекта.

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Меньшова Л.В.				МП	2	2
Глав. спец.	Антоненко В.И.			Схема с предложениями по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий, М 1:1000	МОСОБЛГЕОТРЕСТ Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						

Согласовано				
Иные № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		

Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области

Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков, М 1:1000



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
- образуемых земельных участков

Объекты капитального строительства

- существующие объекты капитального строительства
- планируемые здания, строения, сооружения

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога

уч.1 условный номер образуемого земельного участка

Перечень образуемых земельных участков

Условный номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешённого использования	Сведения о назначении
уч. 5	9780	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Для размещения малоэтажных многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
ИТОГО:	9780		

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Меньшова Л.В.				МП	1	2
Глав. спец.	Антоненко В.И.			Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков, М 1:1000	МОСОБЛГЕОТРЕСТ Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
- образуемых земельных участков

Объекты капитального строительства

- существующие объекты капитального строительства
- планируемые здания, строения, сооружения

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога

уч.1 условный номер образуемого земельного участка

Перечень образуемых земельных участков

Условный номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешённого использования	Сведения о назначении
уч. 1	31337	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Для размещения малоэтажных многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
уч. 2	1984	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Для размещения территории дошкольного общеобразовательного учреждения
уч. 3	1189	12.0.1 Улично - дорожная сеть	Для размещения пешеходных тротуаров
уч. 4	1288	12.0.1 Улично - дорожная сеть	Для размещения территории общего пользования с возможностью проезда к существующим земельным участкам
ИТОГО:	35798		

Согласовано			
Иное № подл.	Подпись и дата	Ваим. инв. №	

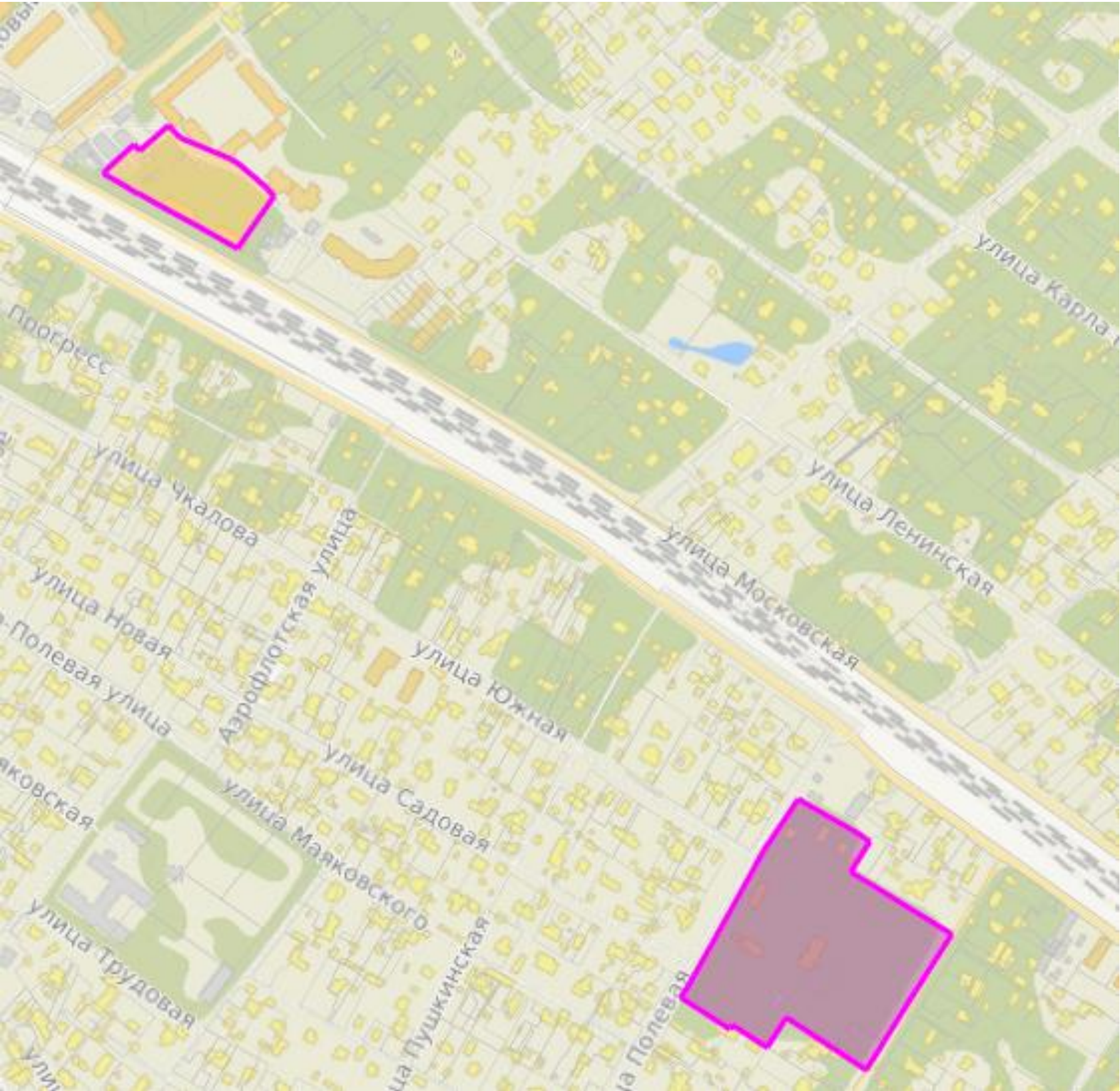
				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата				
Глав. спец.	Меньшова Л.В.			Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Антоненко В.И.				МП	2	2
				Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков, М 1:1000			
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						
				МОСОБЛГЕОТРЕСТ Основан в 1971			

Участок 1 – улица Московская



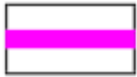
Участок 2 – улица Театральная





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы



КРТ



существующих земельных
участков, поставленных на
государственный кадастровый
учет

Границы территорий, относящихся к различным
этапам (очередям) освоения (строительства,
благоустройства):



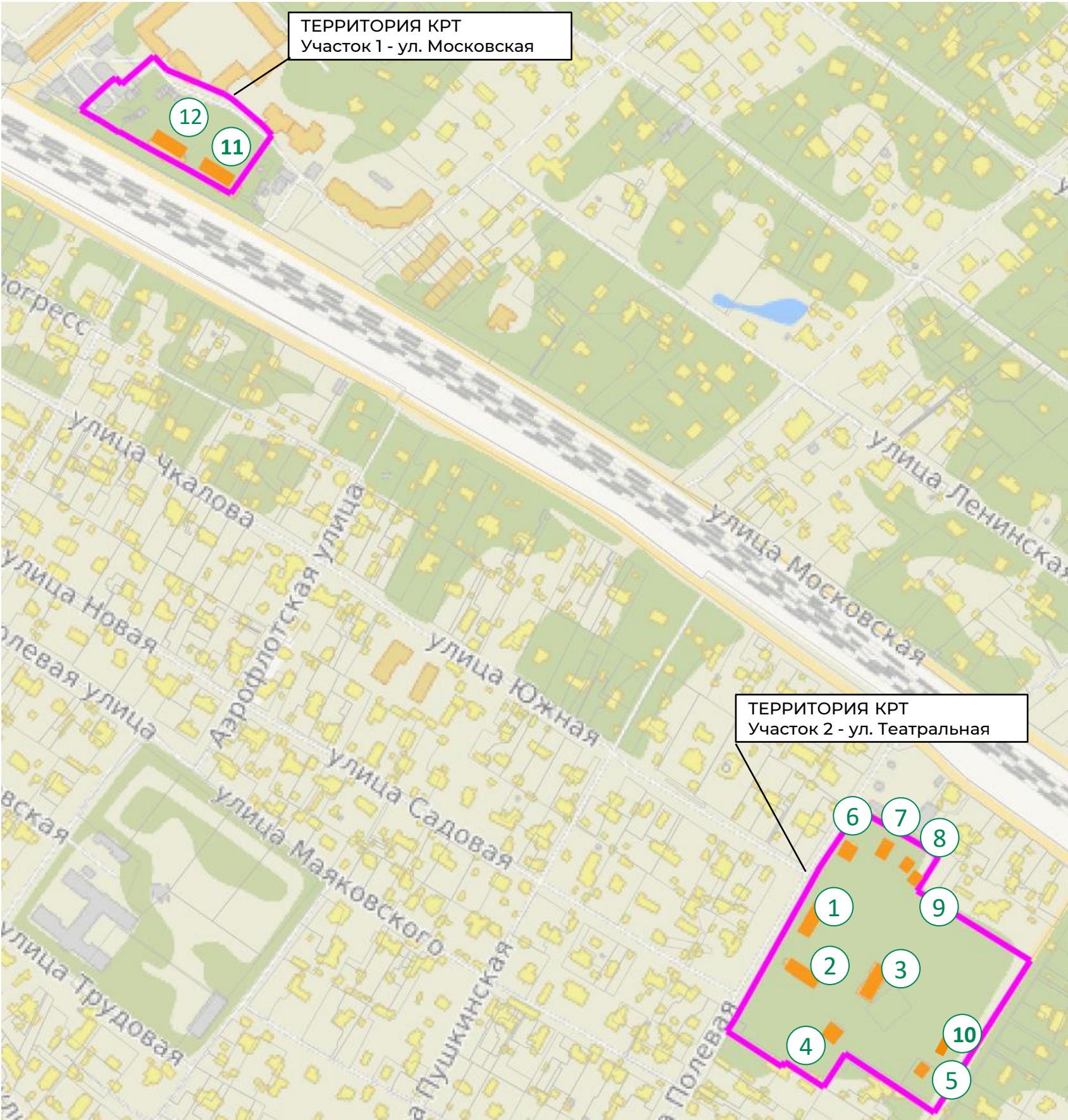
первая очередь



вторая очередь

Этапы переселения из сносимых
многоквартирных жилых домов:

1. Снос нежилых объектов (10 ед.) на участке 2;
2. Строительство многоквартирных жилых домов со всей социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, благоустройство территории на участке 2;
3. Переселение жителей из сносимых многоквартирных жилых домов на участке 1 во вновь построенные многоквартирные жилые дома на участке 2;
4. Снос многоквартирных жилых домов (2 ед.) на участке 1;
5. Строительство многоквартирных жилых домов со всей социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, благоустройство территории на участке 1.

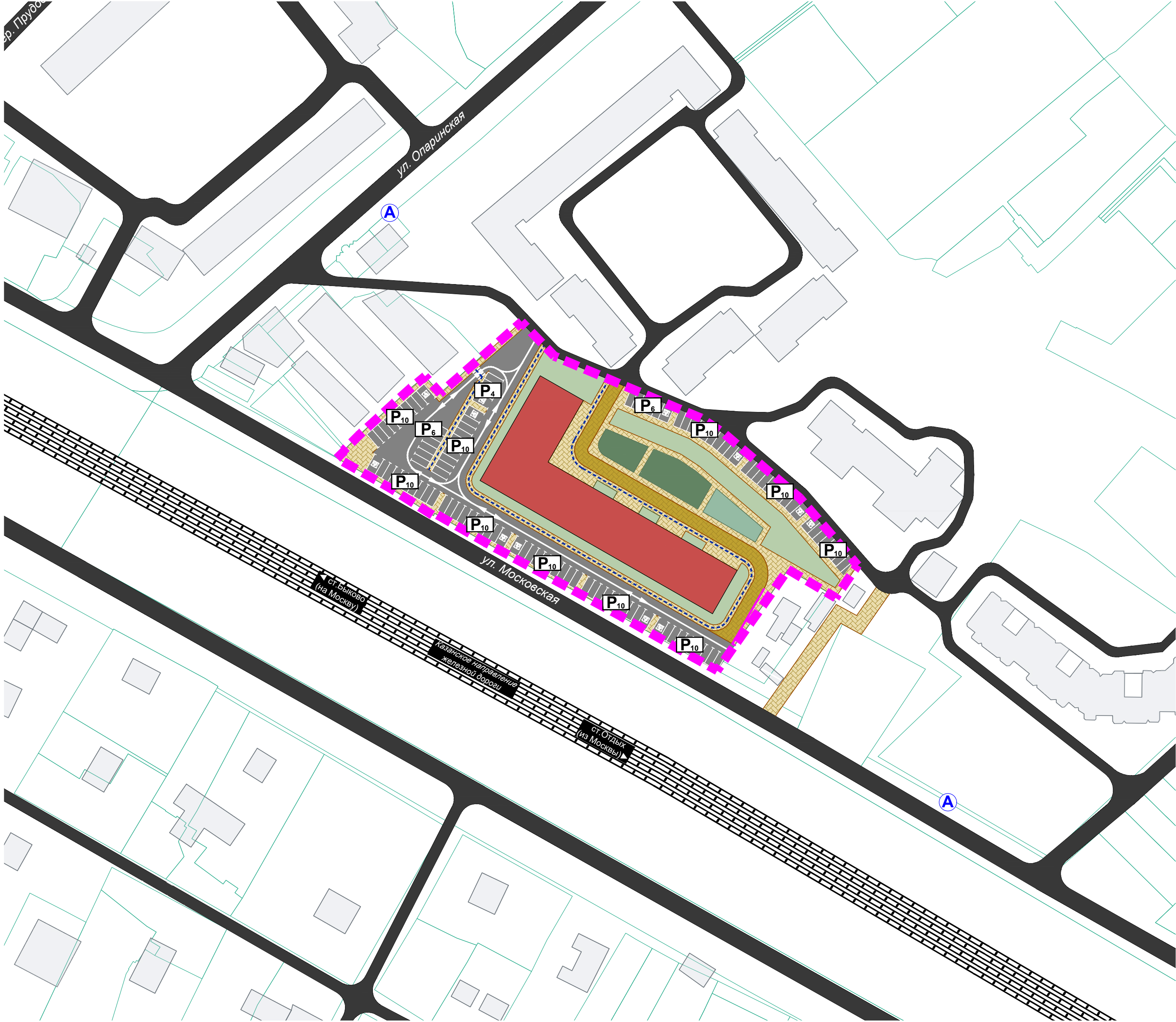


Участок 1 - ул. Московская

Номера на схеме	11 - 12
Количество, шт.	2
Тип ОКС	Многоквартирная малоэтажная жилая застройка
Год постройки	1938
Этажность	2
Площадь ОКС, кв. м	1 047,9

Участок 2 - ул. Театральная

Номера на схеме	1 - 10
Количество, шт.	10
Тип ОКС	Нежилая застройка
Год постройки	1936-1949
Этажность	1-2
Площадь ОКС, кв. м	2 051,9



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Объекты капитального строительства

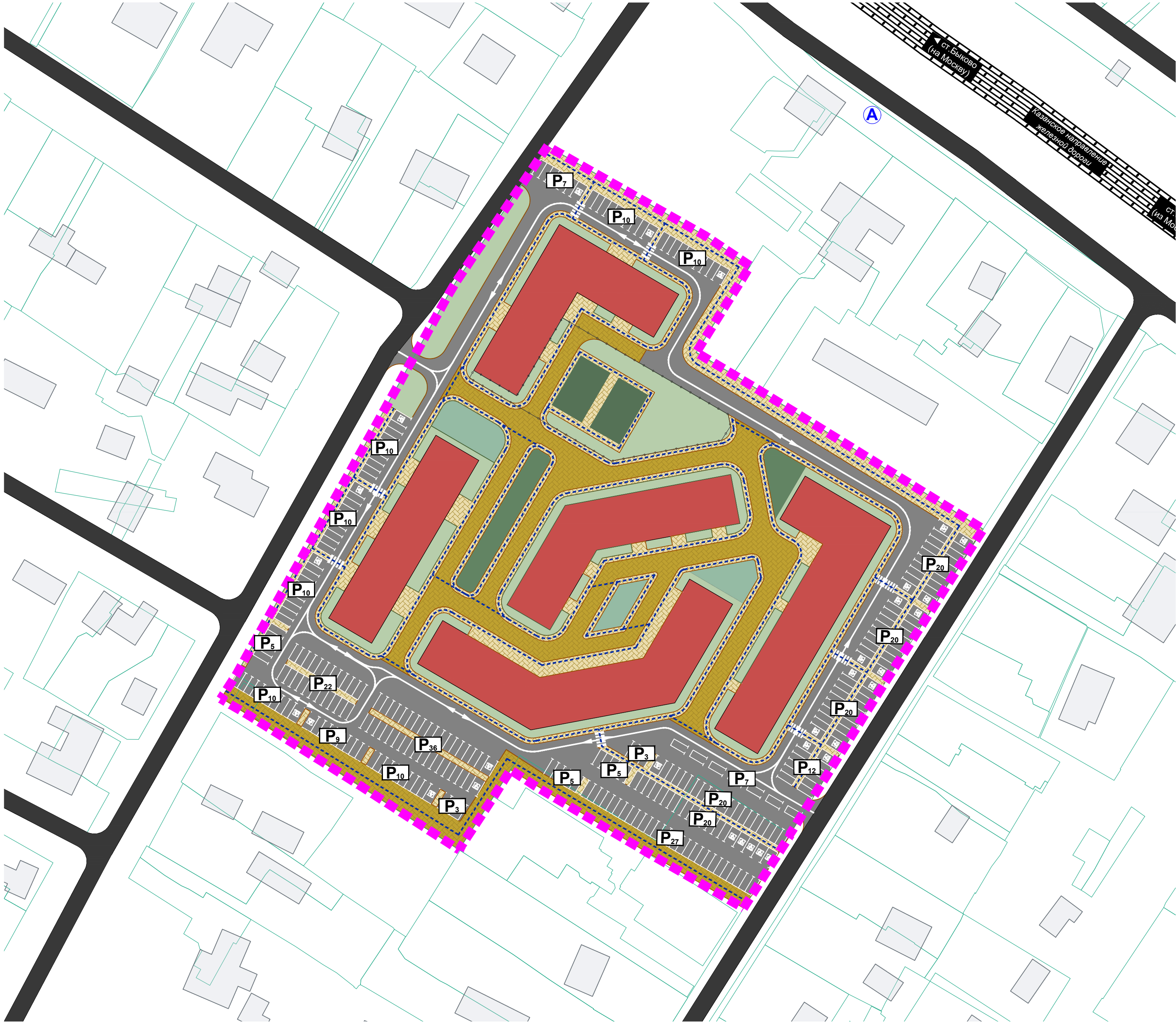
- проектируемые многоквартирные жилые дома
- существующие объекты капитального строительства

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога
- направление движения автомобильного транспорта
- открытые автомобильные стоянки, количество машино-мест
- автомобильные стоянки для маломобильных групп населения
- наземный пешеходный переход
- существующие автобусные остановки пассажирского общественного транспорта
- планируемые пешеходные проходы
- проектируемое плиточное покрытие, пригодное для проезда специальной техники
- основное направление движения пешеходов
- планируемые зелёные насаждения
- детские игровые площадки, плоскостные спортивные площадки
- ограждение (забор)

Согласовано				
Иные № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Меньшова Л.В.				МП	1	2
Глав. спец.	Антоненко В.И.			Схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта), М 1:1000	МОСОБЛГЕОТРЕСТ Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Объекты капитального строительства

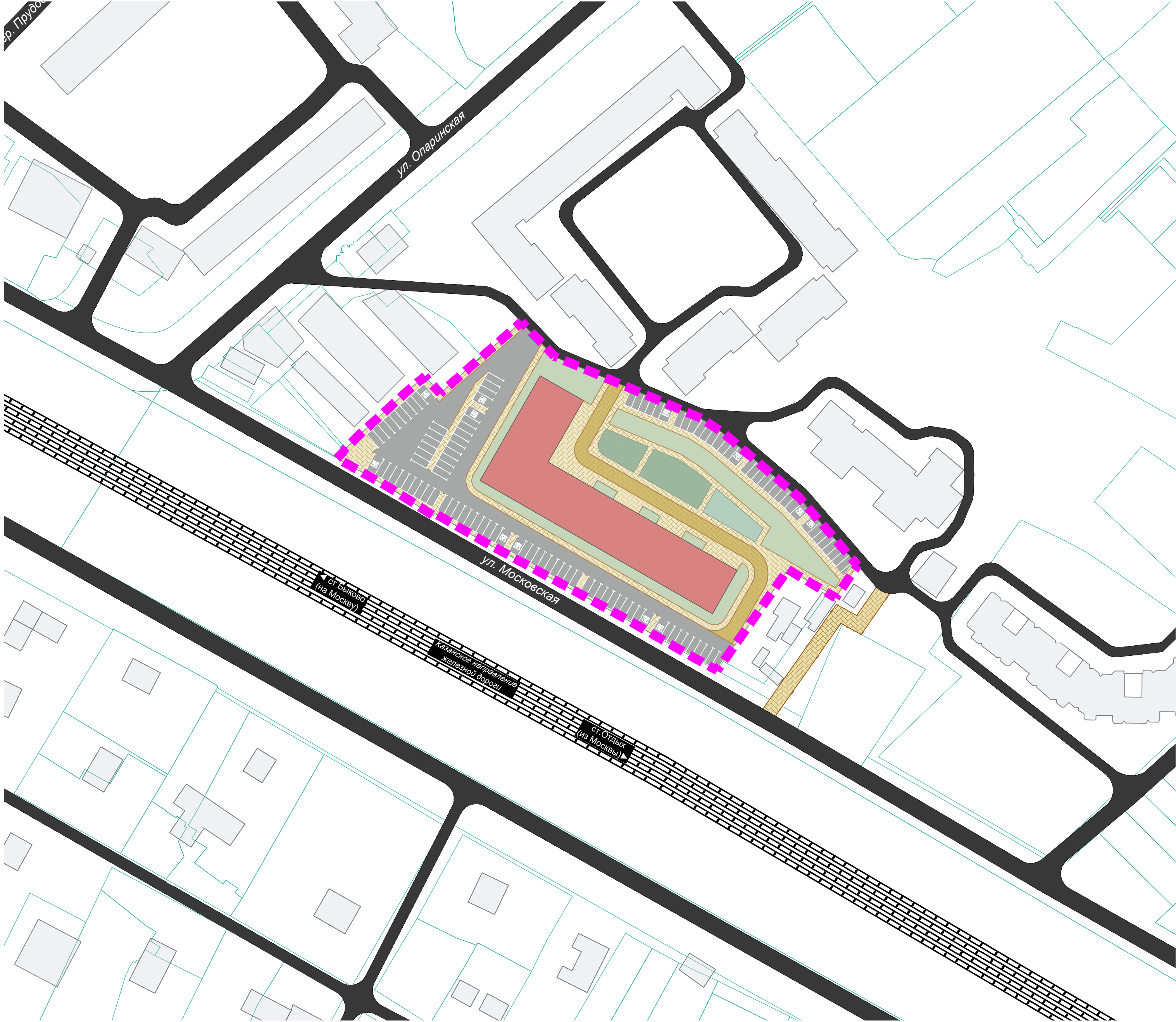
- проектируемые многоквартирные жилые дома
- существующие объекты капитального строительства

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога
- направление движения автомобильного транспорта
- открытые автомобильные стоянки, количество машино-мест
- автомобильные стоянки для маломобильных групп населения
- наземный пешеходный переход
- существующие автобусные остановки пассажирского общественного транспорта
- планируемые пешеходные проходы
- проектируемое плиточное покрытие, пригодное для проезда специальной техники
- основное направление движения пешеходов
- планируемые зелёные насаждения
- детские игровые площадки, плоскостные спортивные площадки
- ограждение (забор)

Согласовано				
Иные № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Меньшова Л.В.				МП	2	2
Глав. спец.	Антоненко В.И.			Схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта), М 1:1000	МОСОБЛГЕОТРЕСТ Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Объекты капитального строительства

- существующие объекты капитального строительства

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- существующая железная дорога

Примечание - * Объекты социального обслуживания: аптеки, предприятия общественного питания, объекты торговли, бытовые услуги, многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению и пункт охраны правопорядка, предусмотрены на первых этажах жилых зданий в границах КРТ.

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Меньшова Л.В.				МП	1	2
Глав. спец.	Антоненко В.И.			Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, М 1:1000	Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
- проектируемых объектов социального обслуживания населения

Объекты капитального строительства

- встроенное детское дошкольное учреждение на 50 мест
- существующие объекты капитального строительства

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога
- номер объекта на схеме

Экспликация планируемых зданий и сооружений

№ на схеме	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, м²	Суммарная поэтажная площадь в ГНС, м²	Мощность, мест
1	Встроенное дошкольное образовательное учреждение на 65 мест	1	876	876	65

Примечание - * Объекты социального обслуживания: аптеки, предприятия общественного питания, объекты торговли, бытовые услуги, многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению и пункт охраны правопорядка, предусмотрены на первых этажах жилых зданий в границах КРТ.

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Меньшова Л.В.				МП	2	2
Глав. спец.	Антоненко В.И.			Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, М 1:1000	МОСОБЛГЕОТРЕСТ Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						

Согласовано

Иное.№ подл. Подпись и дата Взам. инв. №



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Объекты капитального строительства

- существующие объекты капитального строительства

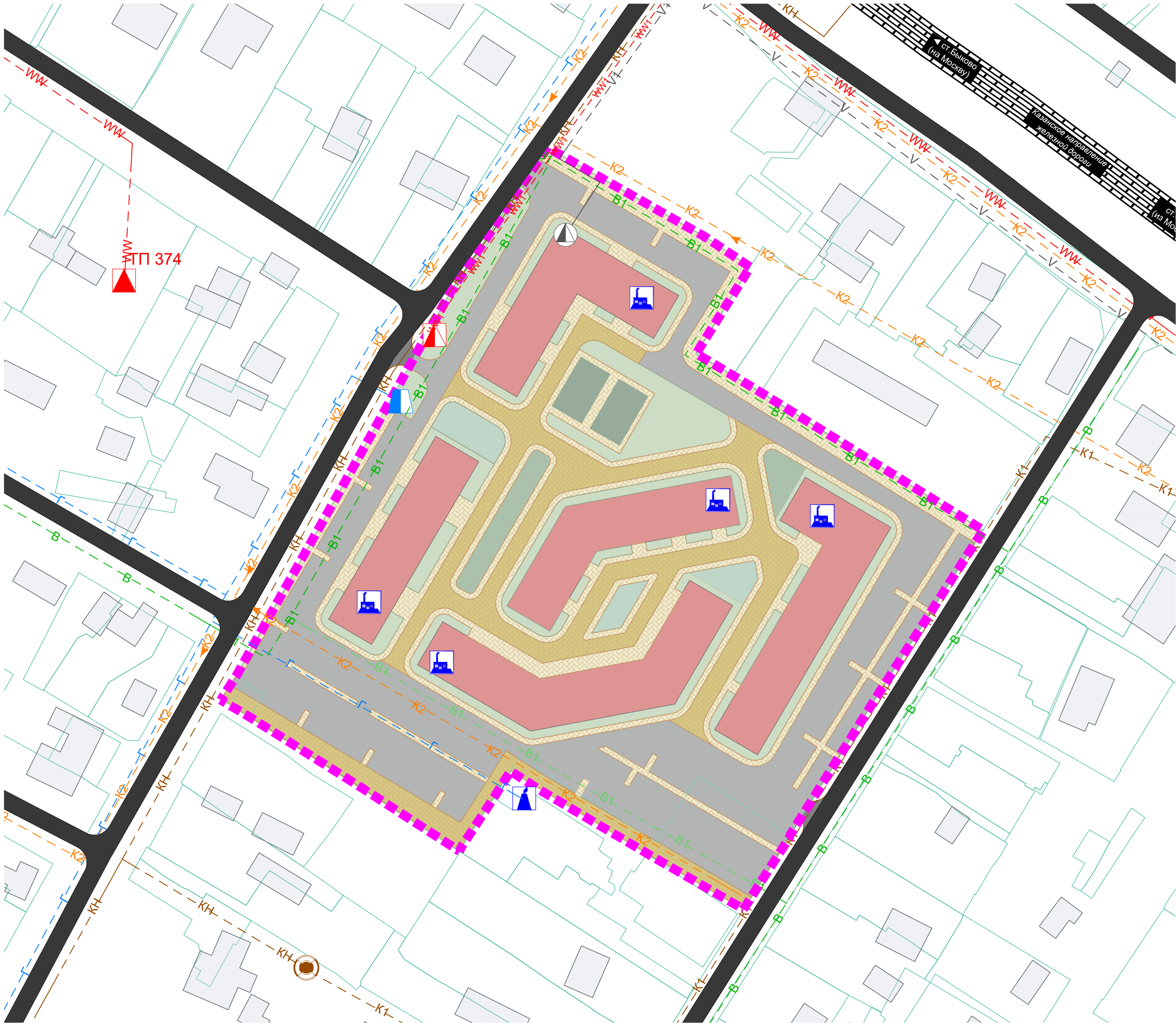
Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога

Объекты инженерно-технического обеспечения

Существующие	Проектируемые	Наименование
		Кабельная линия электропередачи напряжением свыше 1000 В
		Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (ТП)
		Теплопровод
		Центральный тепловой пункт
		Водопроводная сеть
		Канализация хозяйственно-бытовая самотечная
		Закрытая сеть дождевой канализации самотечная
		Газопровод
		Газорегуляторный пункт
		Линия связи
		Телекоммуникационный распределительный пункт

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Томашевич Т.В.				МП	1	2
				Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения, М 1:1000	 Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						



Условные обозначения

Границы

- КРТ
- земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Объекты капитального строительства

- существующие объекты капитального строительства

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- существующая железная дорога

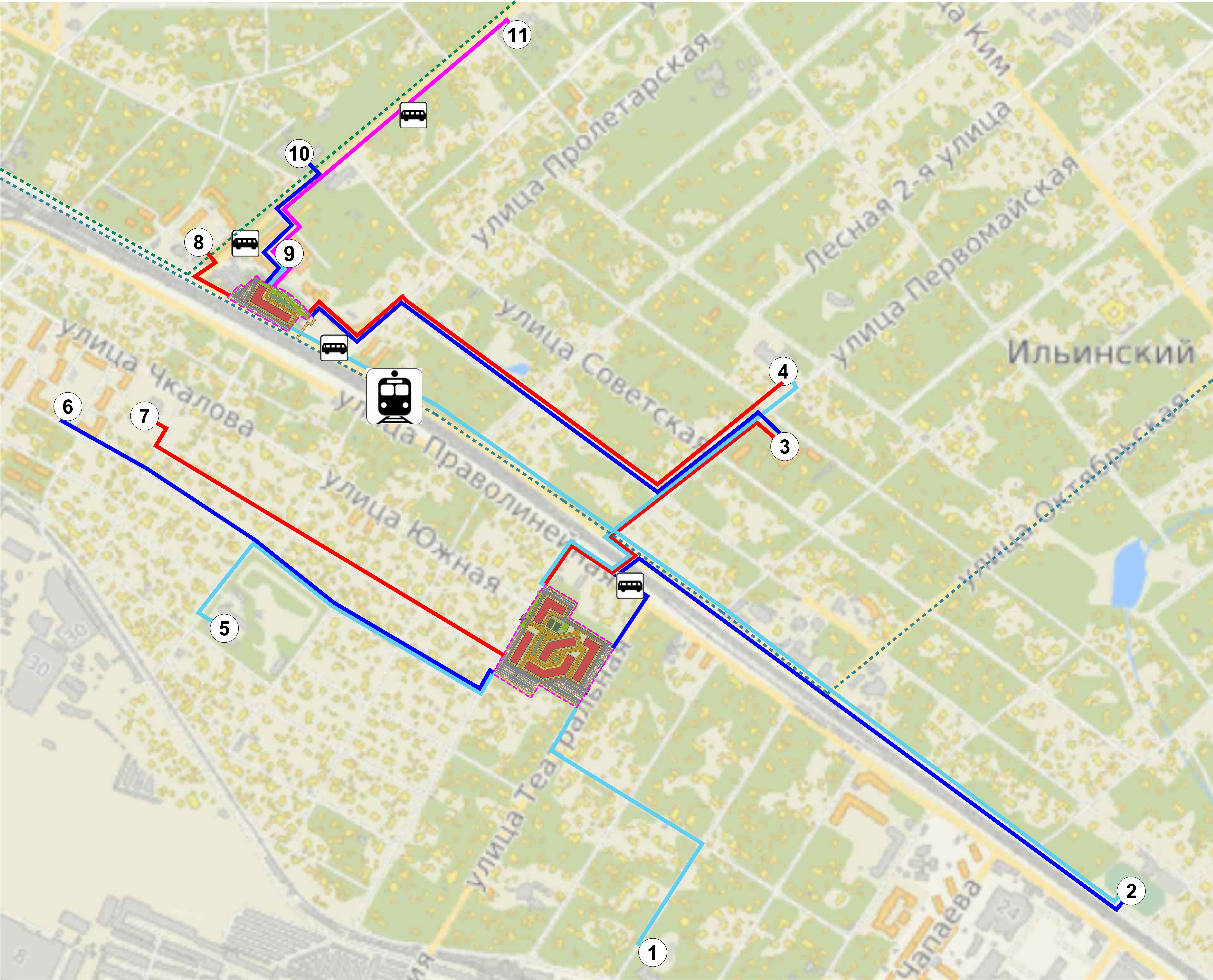
Объекты инженерно-технического обеспечения

Существующие	Проектируемые	Наименование
		Кабельная линия электропередачи напряжением свыше 1000 В
		Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (ТП)
		Теплопровод
		Отдельно стоящая газовая котельная
		Автономная (крышная, встроенно-пристроенная) газовая котельная
		Водопроводная сеть
		Канализационная насосная станция хозяйственно-бытовой канализации
		Канализация хозяйственно-бытовая напорная
		Канализация хозяйственно-бытовая самотечная
		Закрытая сеть дождевой канализации самотечная
		Газопровод
		Газорегуляторный пункт
		Линия связи
		Телекоммуникационный распределительный пункт

				Заказчик: АО «Нова Девелопмент»			
				Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Томашевич Т.В.				МП	2	2
				Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения, М 1:1000	 Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.						

Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области

Комплексная схема, без масштаба



Условные обозначения

Границы

КРТ

земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Объекты капитального строительства

проектируемые многоквартирные жилые дома

существующие объекты капитального строительства

Иные условные обозначения

дороги местного назначения

железнодорожные пути

автобусный маршрут № 70к

автобусный маршрут № 10

автобусная остановка

Существующие и планируемые объекты социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территорий КРТ

1 СОШ № 25

2 Стадион «Авангард»

2 Стадион «Авангард»

3 Поликлиника «Ильинская»

3 Поликлиника «Ильинская»

4 СОШ № 26

4 СОШ № 26

5 планируемая СОШ

6 ДОУ № 84

7 СОШ № 14

8 Площадка для воркаута

9 Площадка для воркаута

10 Центр кардиоангиологии

11 ДОУ № 52

Заказчик: АО «Новая Девелопмент»			
Мастер-план комплексного развития территории в рабочем посёлке Ильинский Раменского городского округа Московской области			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Гл. инж.	Антонов В.И.		
Гл. инж.	Мамочкин П.В.		
Раздел 3. Графические материалы (проектное предложение)		Страниц	Лист
		МП	1
Комплексная схема, без масштаба		МОСОБЛГЕОТРЕСТ	
Инж. мастер		Смирнов А.С.	

Формат: 1:1000/1:500

Пример внешнего вида домов
Участок 1 – улица Московская



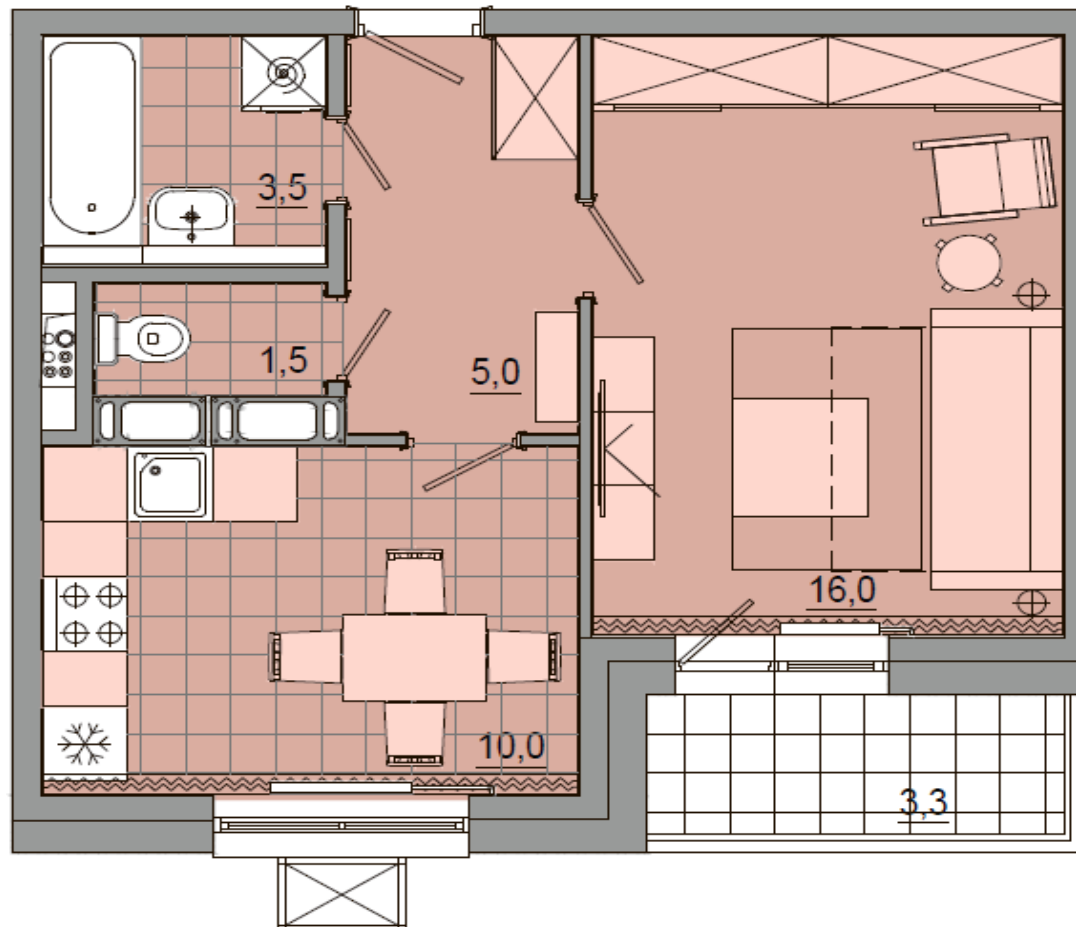
Пример внешнего вида домов
Участок 2 – улица Театральная



Пример планировки квартир

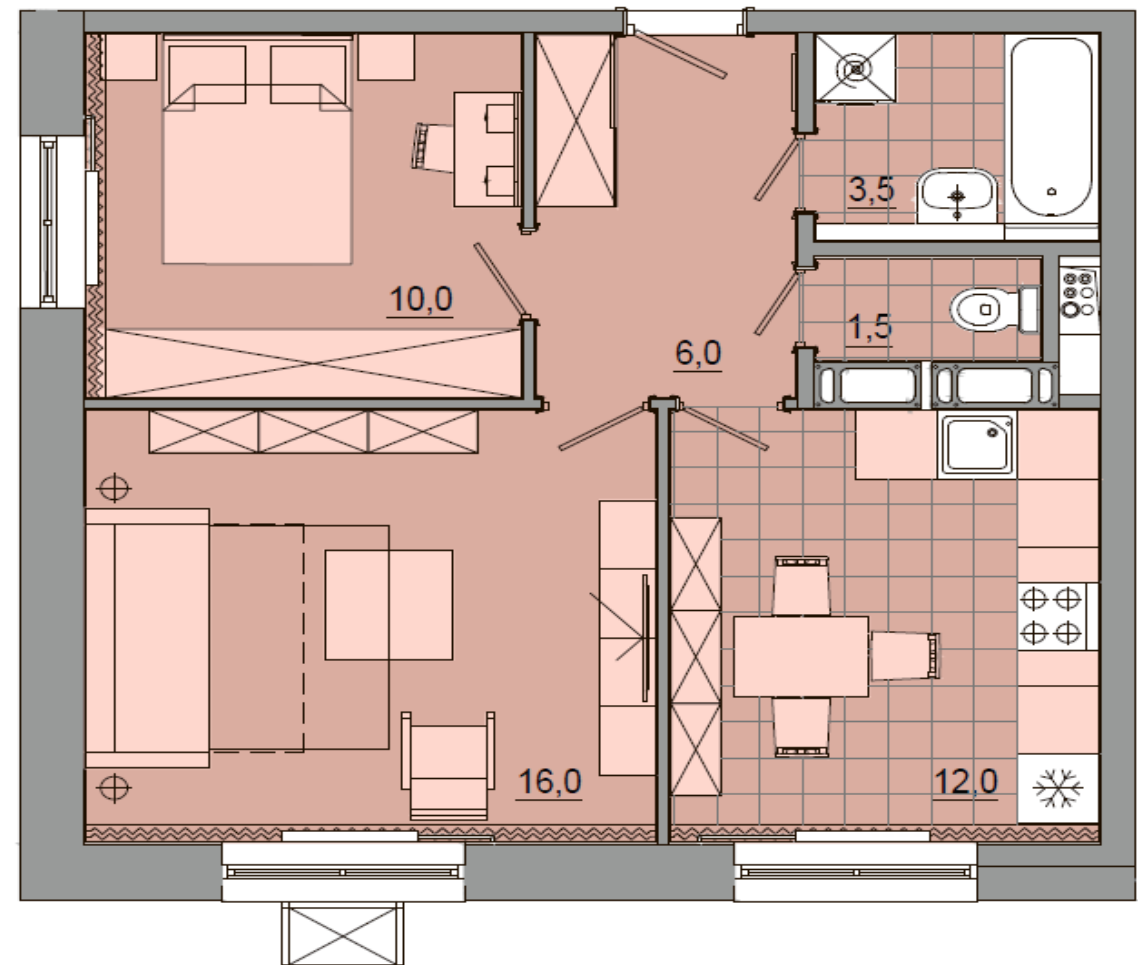
однокомнатная квартира

1	16,0
	36,0



двухкомнатная квартира

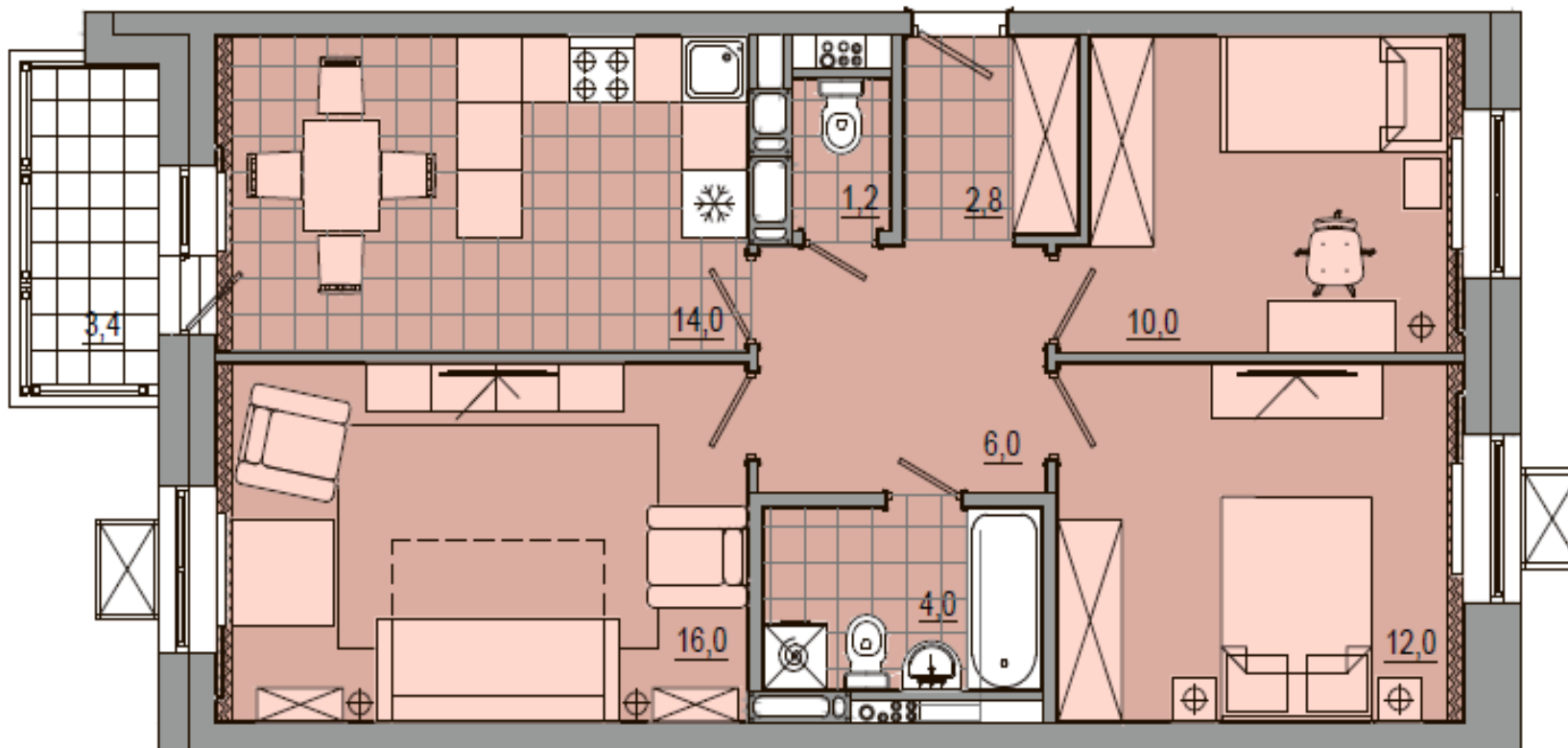
2	26,0
	49,0



Пример планировки квартир

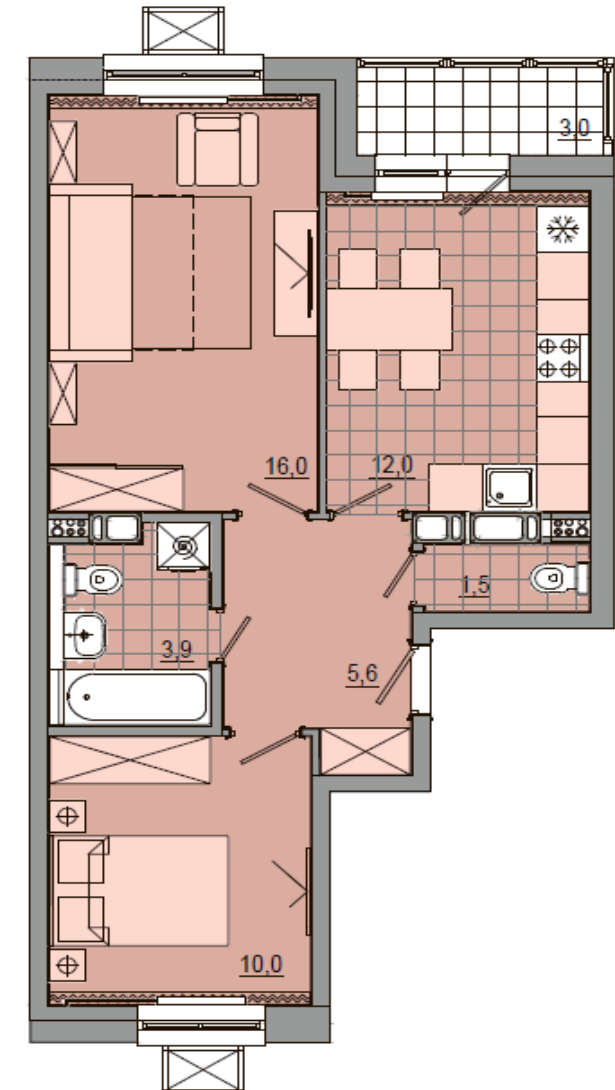
трехкомнатная квартира

3	38,0
	66,0



двухкомнатная квартира

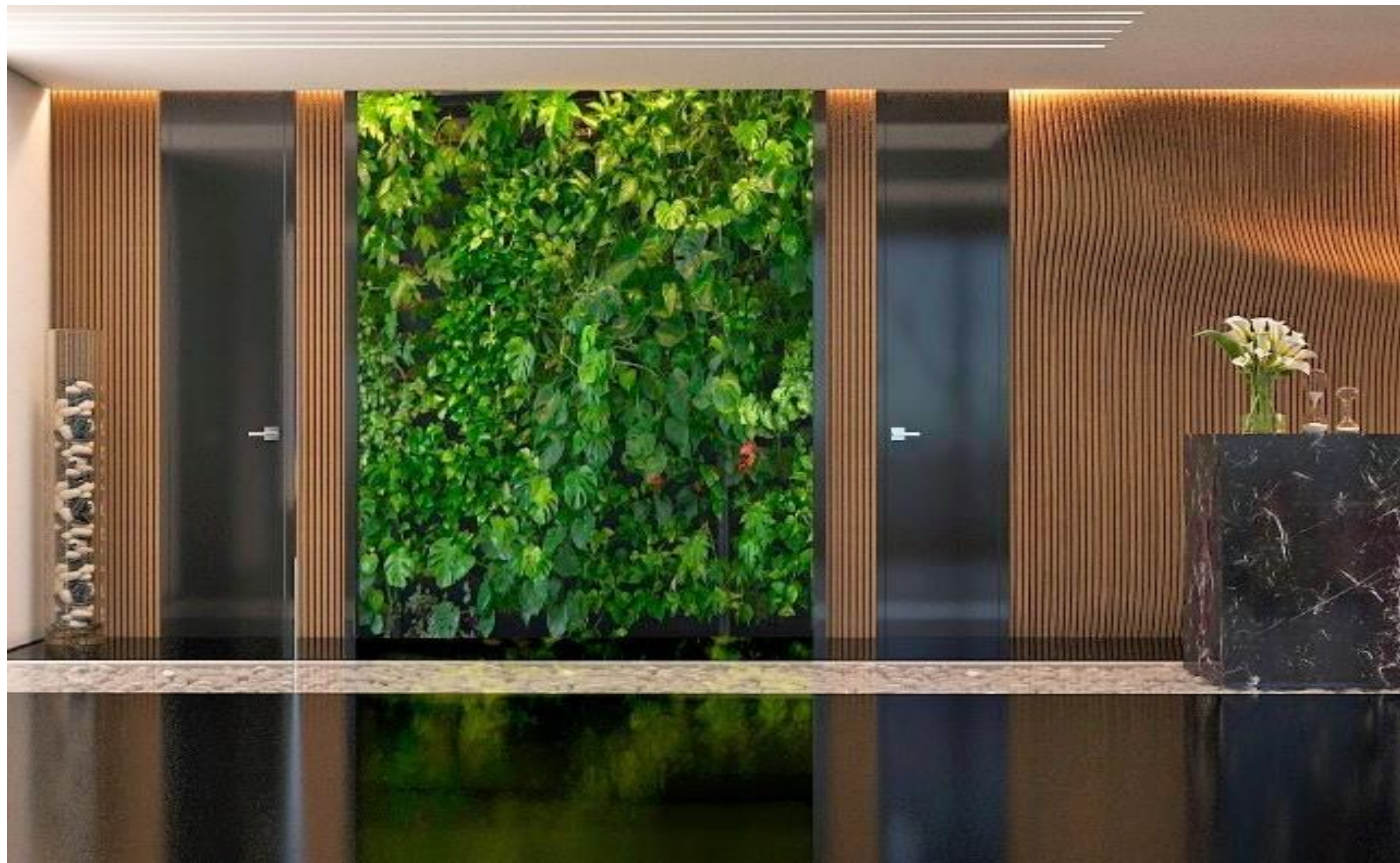
2	26,0
	49,0



Пример отделки квартир



Пример отделки мест общего пользования



Пример благоустройства территории



Пример благоустройства территории



Приложение 2 к Постановлению Администрации
Раменского г.о. от 21.10.2021 №11663

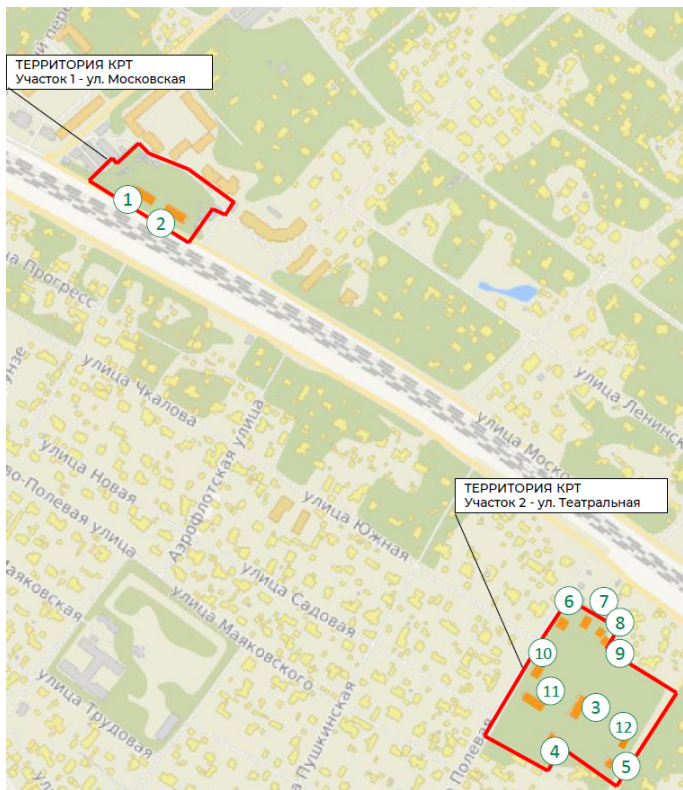
жилой застройки ориентировочной площадью 4,56 га,

Московская область, Раменский г.о.,

р.п. Ильинский, ул. Театральная и ул. Московская

Графическое описание местоположения границ территории р.п. Ильинский Раменского г.о.,

подлежащей комплексному развитию



п/п	Адрес	Год постройки	Площадь квартир, кв.м	Этажность
1	Рабочий поселок Ильинский, улица Московская, д. 3	1938	499,6	2
2	Рабочий поселок Ильинский, улица Московская, д. 2	1938	548,3	2
ИТОГО			1047,9	-
№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Год постройки	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Этажность

3	50:23:0020106:4890	1949	9,2	1
4	50:23:0020106:1122	1936	9,2	1
5	50:23:0020106:2525	1936	167,3	2
6	50:23:0020106:1121	1936	86,9	1
7	50:23:0020106:6372	1936	712,2	2
8	50:23:0020106:4960	1938	193,6	1
9	50:23:0020106:6371	1938	510	2
10	50:23:0020106:1339	1938	83,5	1
11	50:23:0020106:1338	1936	144,5	2
12	50:23:0020106:2562	1949	135,5	1
ИТОГО			2051,9	-

Граница участка 1 Ул. Московская

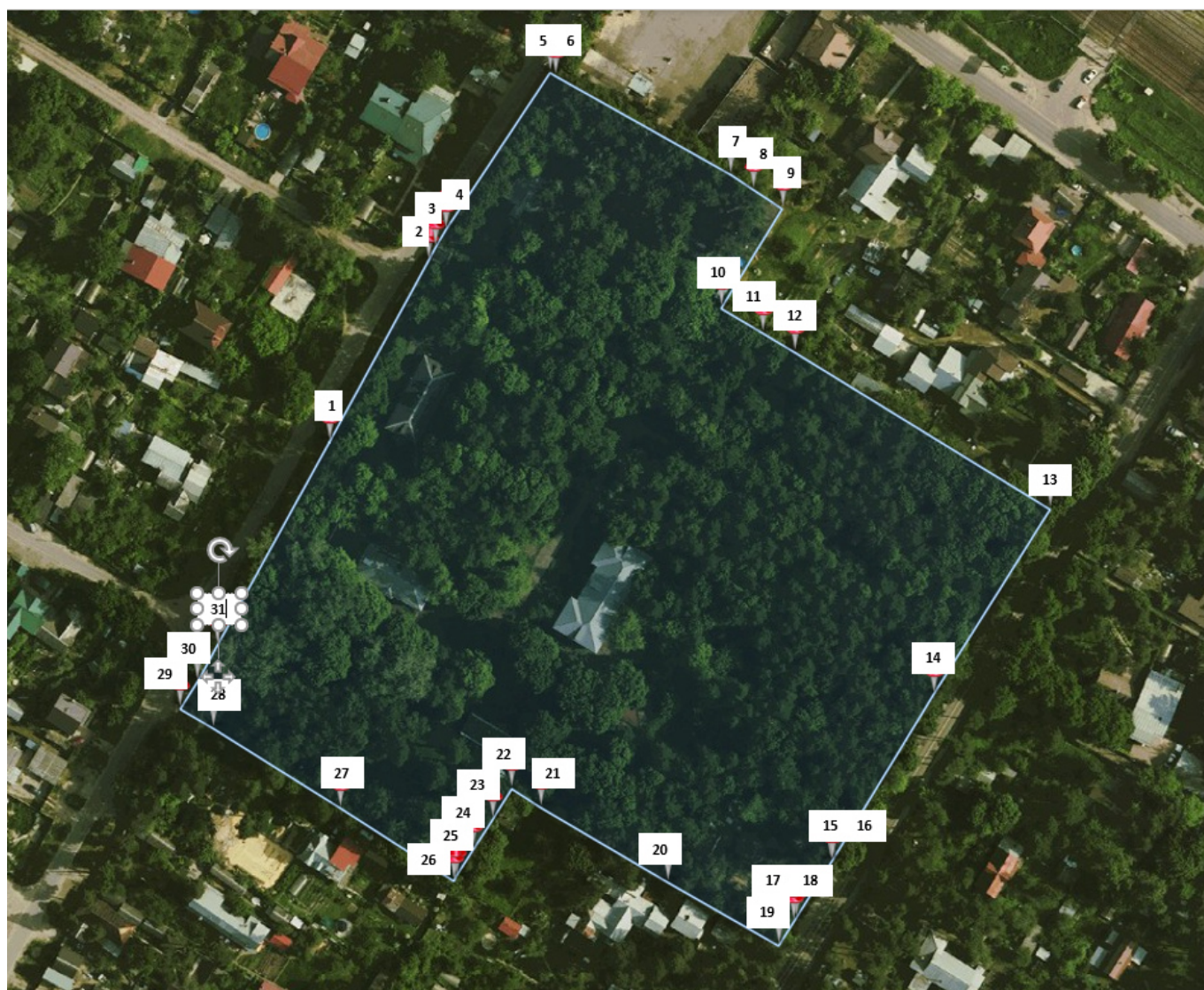


Координаты границ участка 1-ул. Московская в системе координат МСК-50 (2 зона)

№ точки	X	Y
1	453959.54	2224945.29
2	453964.77	2224937.39
3	453985.89	2224887.43
4	453997.56	2224876.26
5	453973.21	2224848.46
6	453978.95	2224843.31
7	453975.25	2224838.73
8	453971.31	2224834.33
9	453958.98	2224820.84
10	453954.40	2224816.24
11	453953.69	2224815.53
12	453953.48	2224815.73
13	453951.03	2224813.30
14	453949.73	2224815.62
15	453940.83	2224831.45
16	453939.80	2224833.06

17	453931.43	2224846.20
18	453932.25	2224846.59
19	453922.19	2224864.11
20	453908.83	2224888.72
21	453896.98	2224910.44
22	453896.89	2224910.58
23	453882.90	2224935.22
24	453878.62	2224942.98
25	453913.07	2224967.18
26	453903.48	2224983.37
27	453903.48	2224983.37
28	453914.53	2224990.92
29	453937.53	2224971.13
1	453959.54	2224945.29

Граница участка 2 Ул. Театральная



Координаты границ участка 2- ул. Театральная в системе координат МСК-50 (2 зона)

№ точки	X	Y
1	453236,06	2225419,26
2	453289,94	2225449,21
3	453293,93	2225451,36
4	453299,20	2225454,52
5	453345,69	2225485,88
6	453344,64	2225487,53
7	453315,00	2225539,75
8	453310,54	2225546,39
9	453304,79	2225554,98
10	453275,28	2225536,57
11	453267,82	2225549,01

12	453262,05	2225558,54
13	453214,96	2225634,49
14	453159,99	2225599,31
15	453110,69	2225568,47
16	453110,56	2225568,67
17	453093,88	2225557,96
18	453092,74	2225557,25
19	453085,60	2225552,71
20	453104,63	2225519,76
21	453127,11	2225481,88
22	453132,76	2225473,21
23	453123,57	2225467,43
24	453114,42	2225461,41
25	453106,84	2225456,43
26	453105,40	2225455,79
27	453127,22	2225422,13
28	453151,25	2225384,10
29	453157,03	2225374,31
30	453165,31	2225379,65
31	453175,83	2225385,47
1	453236,06	2225419,26

Приложение 3 к Постановлению Администрации
Раменского г.о. от 21.10.2021 №11663
О комплексном развитии территории
жилой застройки ориентировочной площадью 4,56 га,
расположенной по адресу:
Московская область, Раменский г.о.,
р.п. Ильинский, ул. Театральная
и ул. Московская

Сведения о земельных участках, образующих территорию комплексного развития, и объектах, расположенных на этих участках

1. Адресный перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу:

№ п/п	Адрес	Количество проживающих, чел.	Сведения о жилых помещениях (количество, общая площадь)								Сведения о земельном участке, на котором расположен объект
			ВСЕГО	в т.ч., предоставленных по договорам				в т.ч., находящихся в собственности юридических и физических лиц			
				социального найма		найма специализированного жилого помещения					
				ед.	кв. м	ед.	кв. м			ед.	кв. м
1	р.п. Ильинский, ул. Московская, д.2	29	9	548,3	4	242,67	-	-	5	305,63	Неразграниченная гос. собств
1	р.п. Ильинский, ул. Московская, д.3	30	12	499,6	5	186,01	-	-	7	313,59	Неразграниченная гос. собств
ИТОГО:		59	16	1047,9	10	428,68	-	-	13	619,22	

2. Адресный перечень зданий, строений, сооружений, линейных объектов (за исключением многоквартирных домов):

№ п/п	Адрес / кадастровый номер ОКС	Функциональное назначение объекта	Площадь, кв. м	Ограничения/обременения	Сведения о собственнике (официальный адрес собственника)	Сведения о лицах, обладающих правами пользования объектом				Предполагаемая судьба объекта	Основание для сноса/реконструкции	Примечание
						наименование с указанием организационно-правовой формы	вид права	срок действия права	официальный адрес правообладателя			
1	50:23:0020106:1339	Склад продуктов	83,5		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		
2	50:23:0020106:1338	Здание спальный корпус с деревянной верандой	144,5		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		
3	50:23:0020106:4890	Мокротосжигалка	9,2		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		
4	50:23:0020106:1122	Здание проходная	9,2		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		
5	50:23:0020106:2525	Здание котельная	167,3		Муниципальное образования					Снос		

					«Раменский городской округ Московской области»							
6	50:23:0020106:1121	Здание «гараж»	86,9		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		
7	50:23:0020106:6372	Здание стационар	712,2		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		
8	50:23:0020106:4960	Пищеблок с прачечной	193,6		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		
9	50:23:0020106:6371	Административное здание	510		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		
10	50:23:0020106:2562	Детское отделение	135,5		Муниципальное образования «Раменский городской округ Московской области»					Снос		

3.1. Земельные участки, находящиеся в собственности Раменского городского округа Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Реквизиты подтверждающего документа о праве собственности на земельный участок	Площадь земельного участка, кв. м	Сведения о представителе собственника земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Ограничения/обременения	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке и их адреса	Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком				Предполагаемая судьба объекта	Примечания
								наименование с указанием организационно-правовой формы	вид права	срок действия права	официальный адрес правообладателя		
1	50:23:00902 45:46	Распоряжение Правительства Московской области от 09.09.2021 №747-ПП	34221	Муниципальное образование «Раменский городской округ Московской области»	Для размещения объектов здравоохранения								

3.2. Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв. м	Сведения об органе, уполномоченном распоряжаться земельным участком	Вид разрешенного использования земельного участка	Ограничения/обременения	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке и их адреса	Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком				Предполагаемая судьба объекта	Примечания
							наименование с указанием организационно-правовой формы	вид права	срок действия права	официальный адрес правообладателя		
1	-	9 780	Раменский г.о.									
2	-	514	Раменский г.о.									
3	50:23:00902 45:45	1000	Раменский г.о.	Коммунальное обслуживание	Аренда в пользу Акционерного общества «Раменский водоканал»						прекращение прав аренды	
	50:23:00902 45:48	63	Раменский г.о.	Трубопроводный транспорт								

Приложение 4 к Постановлению Администрации
Раменского г.о. от 21.10.2021 №11663
О комплексном развитии территории
жилой застройки ориентировочной площадью 4,56 га,
расположенной по адресу:
Московская область, Раменский г.о.,
р.п. Ильинский, ул. Театральная
и ул. Московская

**Предельные параметры разрешенного строительства
Виды разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства**

Наименование параметра	Значение параметра
Площадь территории, подлежащей комплексному развитию, в т.ч.:	45 578 кв.м.
- площадь территории в районе ул. Театральная;	35 798 кв.м.
- площадь территории в районе ул. Московская	9 780 кв.м.
Суммарная поэтажная площадь многоквартирной жилой застройки	42 200 кв.м.
Общая площадь квартир	26 801 кв.м.
Предельное количество этажей (за исключением подземных и технических)	5
Плотность застройки	9 712 кв.м./га.
Коэффициент застройки	Не нормируется
Расчетная численность населения (из расчета 28 кв.м общей площади квартир на 1 человека)	958
Обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях (из расчета 65 мест на 1 тыс. человек)	Встроенное ДООУ на 65 мест на участке №2 и предоставление мест в ДООУ №52
Обеспеченность местами в общеобразовательных учреждениях (из расчета 135 мест на 1 тыс. человек)	0
Обеспечение поликлиниками	0
Спортивные залы	102 кв. м на первых этажах жилых зданий в границах КРТ
Обеспеченность местами хранения личного автотранспорта:	
- постоянное	307 м/мест (наземный паркинг)
- временное	73 м/мест (открытые парковки)
Рабочие места (50% от расчетной численности населения)	149 рабочих мест на первых этажах жилых зданий в границах КРТ и 330

	рабочих мест за счет вакансий в Центре занятости
ВРИ	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.6 Малоэтажная жилая застройка 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование 12.0.1 Улично-дорожная сеть